

4 第 6 回及び第 14 回 岡本二丁目マンション計画 外部調査対策委員会における市民意見

(あて先) 外部調査対策委員会委員長 安富 潔 様

(写し) 鎌倉市長 石渡 徳一 様

中間報告書の記載内容にたいする市民側見解 その2

(事業主の変更、開発区域変更と登記変更についての鎌倉市の係わりに関して)

平成 20 年 2 月 29 日

岡本の緑地と景観を守る会会員

平 倉 誠

1 はじめに

先の、鎌倉市みどり課に関わる緑地保全推進地区協議等についての疑義に続き、中間報告書に関連する詳細な事実経過をたどると共に一市民としての見解を表明します。

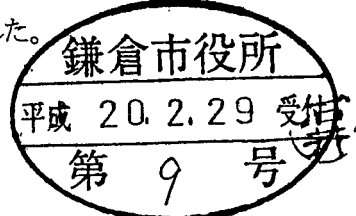
小松原建設に先駆け開発事業届出をなした事業主株式会社豊和の申請内容と、今回の事業者で開発許可を受けるも県での取り消しに至った小松原建設株式会社の申請内容とを比較し、双方の基本的事項での条件変更「行政指導的に」深くかかわったと思われる鎌倉市の行為を推理し、鎌倉市長の見解を求めるものです。

周辺住民としての私は、当該地にマンション開発が今後共許可なされないことを願う立場であることに少しも変わりはありません。それだけに、開発に密接に関連した開発区域の土地登記が変更複雑化され、他方現地は土木工事により大幅に改変され実地的検証が困難になっていること、事業者の申請書類からの推測に留まらざるを得ないことを、残念に思っています。

2 豊和の開発計画の内容と「アービス株式会社」による土地登記内容の変更について

大船観音前の切通しを通る市道であって、バス通りでもある 053-000 号線に沿って階段状市道 053-101 号線が通っていたが、その階段道の背面の丘陵地については、かなり以前から大きく2つの地権者に分かれ保有されてきた土地であった。この双方の土地を株式会社豊和(以下豊和という。)が8年前に初めて単独取得し、以後豊和のマンション開発企画は変更しつつ、事業申請が継続された。

豊和は平成12年2月に東海興業株式会社より地番259-2の土地(公簿349.45㎡)をはじめ地番68-2、地番78を購入して所有権移転の登記をし、また同年4月には株式会社穴吹工務店より地番260-1の土地(公簿1051㎡)を購入し同じく所有権移転の登記をした。



豊和は翌平成 13 年 3 月にそれら 4 筆の土地をアービス株式会社に譲り仮登記させるが、豊和自体は事業主として平成 14 年 12 月 4 日に至り鎌倉市に開発事業を届出、合わせて「緑地保全推進地区内行為協議書」を提出した。

しかし豊和のマンション開発事業案はおよそ 1 年 9 ヶ月後には取り下げざるを得なくなる。その理由が 2 つあった。ひとつは地番 78 に居住する者の立退き交渉が成功せず計画区域の変更が必要になったこと、他のひとつは地番 259-2 の土地が豊和以前の所有者のいう登記上の地目宅地(実際には樹林帯)をなす場所(前の所有者から購入したとする場所)ではなくて、道幅 2 ～3m ほどの私道(現在も使用)が鎌倉市の運用している 259-2 の土地であることが判明したことによる、このような 2 つの理由から開発申請のし直しになったものと推測されるが、周辺住民の多くも事態をそのように理解している。

まず開発区域地番 78 において居住者が立ち退くめどが立たないことについて、仮登記の立場にあったアービス株式会社が平成 15 年 1 月に当該宅地を含む領域(借地契約部分であろうか?)を、地番 78 から分筆し 78-2 とした。

また、地番 259-2 については平成 15 年になって豊和と隣接の地権者との境界確認が順調に進まず、豊和は裁判に訴えた。(もし隣接の地権者との間で境界が未確認状態のままである場合、開発審査ができないのであれば、私道を 259-2 とみなす行政からは裁判にあたり格別の指導があったであろう。)

開発区域地番 78 の場合と同様、仮登記の立場のアービス株式会社が、平成 15 年 11 月に、開発区域の変更に合わせてか開発区域のかなめとなる市道沿いでかつ市有地 260-2 に接する地所について 260-3 を地番 260-1 から分筆し登記した。豊和が 259-2 として購入した樹林帯の土地は鎌倉市の解釈どおり 260-3 区域の一部となるように扱うこととなった。

2.1 豊和の開発計画の内容と地番 260-2

市有地 260-2 について、鎌倉市が 1965 年に現地の L 字型の区域に擁壁を築き以後 40 年余のあいだ当区域が市の行政財産の台帳に載せられてきたこと、および道路用地として管理してきたと言われていることにより、また、現に約 33 m²の L 字型の区域が存在することにより、その区域が鎌倉市の所有地であることについて、疑念を抱く者はまず居ないと思われる。

問題は法務局の公図に登記された地番 260-2 の、公図から割り出される 260-2 の現地での位置である。

中間報告書の 1 ページの表の平成 11 年 12 月 7 日の行に穴吹工務店の売却に関連し緑地保全契約の解除申請の記載がある。

鎌倉市にたいする売りつけが不調に終わったことから、地番 260-1 の持ち主であった株式会社穴吹工務店は「緑地協議申請書」を平成 11 年 11 月 30 日付けで鎌倉市長に提出し緑地保全契約の解除を申請している。申請理由として「…隣接地と一体利用を考えている先に売却」を考慮中だと記載している。ここで言う隣接地とは申請の添付図からすれば、階段状市道に面し

ている隣地が地番 259-2 であると推定できる。(なお付記すれば、平成 19 年 12 月日付「中間報告書(追加報告)」が確認事項として、「開発指導課・道水路管理課ともに、平成 13 年以前の開発相談等に関する書類は残っておらず…」と報告している。上記穴吹工務店がみどり課へ出した開発プランは構想段階のものではあったと読めるが、名だたる開発業者の添付図面であり、みどり課も計画図面の入手で先の 2 つの課と並ぶ部門であり市の開発行政で重要な役割を担っていたし、今も担っていることを示すものである。

上記申請にたいし、市は穴吹工務店の 260-1 を当時の竹内市長の名で緑地契約を解除しているが(平成 11 年 12 月 7 日付け)、その隣接地の 259-2 については緑地の指定はしていなかった。みどり課が私道とみなしている土地に緑地保全を考えるはずが無いのは当然のことである。その後平成 12 年 4 月 28 日に、260-1 は緑地保全推進地区に改めて指定されている。

平成 12 年 12 月 4 日申請の豊和のマンション開発事業計画である、仮称ネバーランド大船建築工事(以下ネバーランド大船計画という。)の推進地区内行為協議書にたいして再度みどり課は同月 26 日に開発にたいする緑地の開発行為に許可方針を出している。理由に「今回提出された計画では緑地として残る部分も多く、推進地区の趣旨を著しく損なうものではないから…」と記述しているが疑問もある。地下 3 階地上 10 階の、容積率の代償となっている樹林破壊の方を過小に評価したものである。このことは丘陵地マンション開発で類似例がいくつかある。

(ネバーランド大船計画案の提供公園を含む緑地は①665.77 m² ②180.81 m²、③公園 220.13 m²であり、合計は 1066.71 m²である。)

豊和が平成 14 年 12 月 4 日に届け出たネバーランド大船計画の土地利用計画図(H14.11.27 なる日付入り図面、鎌み第 268 号起案平成 14.12.26「緑地保全推進地区内行為の協議について」に添付された事業者図面)において、鎌倉市敷地 33.05 m²は、市道 053-101 号線の階段に沿って北側に並ぶ 259-2 と、南側で階段市道に沿う 78 との中間に、階段に接して描かれている。図面作成は事業行為者豊和の代理人となっている株式会社東洋エンジニアリング代表取締役宮原清(以下東洋エンジニアと略す。)の社のロゴマークがあることで分るとおり、東洋エンジニアである。

さらに、ネバーランド大船計画建築工事の事業区域実測図(日付け H14.12.10)No.1(図面)、同じく No.2(敷地面積算出の表)については、市有地 260-2 の 33.05 m²を含め開発区域の 5 筆の土地境界や敷地面積が示されている。No.1(図面)上での 260-2 の位置配置は前出「土地利用計画図」と同様である。(これら土地境界図面と敷地面積算出表の両書面を、基本のデータとみなして以下の論をすすめることとする。)

ネバーランド大船計画の①「260-1 と 259-2 を合わせた面積」は 1719.32 m² ②「78-1 と 68-2 を合わせた面積」は 1183.85 m²、そして③「78-2 となる面積」は 520.44 m²であり、総面積合計は 3423.61 m²である。

鎌み第 268 号(起案平成 14.12.26)に決裁を中断したことの理由が付記されているが、主管部長まで決裁は済んでいた。2 ページ目の冒頭には平成 11 年 11 月に当時の土地所有者穴吹工務店から緑地保全推進地区の用地買い取り断念理由について触れられているが、買収価格の

開きが大きかったことと共に、「境界が未確定のため」と鎌倉市の公図の上の 260-2 の位置にたいする市有地の見方が記されていて、その見方はみどり課として当然であったとはいえ注目される。(市としては現地 L 字の 260-2 擁壁こそが公図の 260-2 であり、L 字形の擁壁の奥の樹林は 260-1 の区域であり 259-2 の区域はそこには有りえない。) 緑地管理のみどり課にとって、境界の確定は大事な管理項目であろう。

以上より登記の公図から割り出される 260-2 の位置に注目し整理すると次の通りとなる。

(1) 平成 5 年 4 月に鎌倉市が穴吹工務店と結んだ 10 年間の緑地保全契約の対象は面積 1054 m² の 260-1 であった。他方 259-2 については、かつて一度も緑地保全推進地区に指定していない。少なくとも平成 5 年以降において 259-2 は鎌倉市にとっては市道 053-101 号線の階段状の道とほぼ直角にあって南西方向に向けて登っていく幅員 2 ないし 3m の私道をさしていた。これが鎌倉市の公図のとらえ方であった。

(2) 平成 14 年 12 月に豊和が全体面積 3518.88 m² の開発事業届出書を提出した。行為地の地番は 78 ほか 4 筆であった。4 筆の内訳は 260-1、260-2、259-2、および 68-2 である。添付されている公図の写しには 259-2 の区域に道路を示す着色が施されているが、土地利用計画図(前出)が示すには、該当する可能性のある道路(2項道路)は開発区域外になっている。そして土地利用計画図では鎌倉市敷地 260-2 は擁壁とは別に階段状市道中段に L の一边を接してそこから樹林に入り込む一区画として示されている。(その L 字形は異様に太く描かれていて、法務局の公図と印象が異なる。)

(3) 都市調整課に開発事業届出書提出されたのと同時に、事業者側からみどり課には緑地保全推進地区内行為協議書が提出された。この申出にたいしみどり課が用意した回答書が鎌み第 268 号(日付平成 15 年 1 月、但し未発行)であり、それには「推進地区面積(公簿 1087 m²)」との記載が用意されていた。260-1 の公簿と 260-2 の公簿の面積の合計であった。

(4) 豊和が開発計画においてつぶさに擁壁の 260-2 を測量し、かつ穴吹工務店から引き継いだ通りと思われる位置に登記された公図に記された鎌倉市有の敷地 260-2 を(いわば「登記上の 260-2」と言える様な扱いで)使い分けて測量したのに対し、鎌倉市が管理してきた L 字型をした擁壁の 260-2 が公図にある 260-2 と同一とする鎌倉市の見地とはともに両立しない。これを解決しなくては開発許可に進めないことが明らかとなった。

260-2 市有地 33 m² を分筆したあとの 260-1 の山林 1054 m² (登記面積) を穴吹工務店から豊和が購入し緑地保全推進地区にかかわらず開発利用の目途も付け、また 260-1 をはさむ 259-2 や 78、その奥の 65-2 といった一団の土地約 1478 m² (登記面積) を東海興業より取得しながら、売買取引で得た土地の境界は鎌倉市の考える 260-1 と 260-2 の境界を西側境界とする市意見に合わせなくてはならなくなり、豊和は開発計画区域に該当する地番を変更せざるを得なくなった。

2.2 アービス株式会社による土地登記内容の変更

アービス株式会社(以下アービスという。)の名前は今回の「中間報告書」にも開発事業計画の中にも出てこないが、平成14年の事業主豊和の計画から、次の平成16年の事業主小松原建設株式会社(以下小松原建設という。)の変更計画を準備する上で重要な役割を果たしている。それは2度の登記についてであり、東洋エンジニアの測量したデータを活用して、区域を分割し法務局へ地番分筆登記を行った。2つの変更登記を記す。

豊和が平成12年に土地取得し登記した地番 259-2、260-1、68-2、78 の4筆(合計面積 3423.61 m²)を平成 13 年 3 月にアービスが継いで仮登記し、(平成 15 年 10 月 27 日には所有権移転登記をして、)さらに豊和と系列関係にある株式会社永豊建設へと土地を引き継いだ。

アービスは地番 78(登記面積 876 m²)の土地を平成 15 年1月に 78-1(355 m²)と 78-2(借地権利者の土地 521 m²)に分筆、さらに 78-2 については同年11月に増加の地積変更登記をして最終的には 523 m²とした。

また東洋エンジニアの測量結果によると、地番 68-2 と 78-1 の合計の面積は 1183.85 m²と測量されており、登記の面積が 601.65 m²+355 m²であることから測量結果は拡張が著しく、合計面積で見ても 227.2 m²もの増量である。

次いでアービスは地番 260-1(登記面積 1054 m²)を平成 15 年 11 月に 260-1(25 m²)と 260-3(1028 m²)に分筆した。

平成14年12月の東洋エンジニアの測量結果より、分筆で狭くなった地番 260-1 の、実際の面積を求めると 386 m²であり、登記した見かけの面積(25 m²)よりはるかに大きくて、登記面積の影に隠されてしまう土地は 361 m²となり地番 259-2 の広さに迫る。すなわち開発区域外になり山中に没してしまう土地 260-1 により市有地 260-2 の擁壁に接する2つの地番として豊和が購入した 259-2と 260-1 の土地が1つの地番 260-3 にまとめる細工がさして目立たずにでき、鎌倉市のいう公図の解釈に合うのである。

アービスが登記した2つの土地の2通りの分筆のうち、260-1 の場合はきわめて作為的である。

3 豊和の計画取下げと、小松原による新たな開発計画

アービスによる問題の分筆が終えて、平成15年12月に地番 260-3、68-2、78-1 が永豊建設→小松原建設株式会社(以下小松原建設という。)の順で所有権移転登録がなされた。さらに9ヶ月後の平成16年9月27日になり事業主小松原建設、代理人東洋エンジニアで地番 260-3、68-2、78-1 で新たなマンション開発計画の事前相談申出がなされた。3筆の実面積合計は 2476.58 m²である。

平成12年に豊和が開発に充てた地番 259-2、260-1、68-2、78 の4筆の合計面積は前出のように 3423.61 m²であったが、平成 16 年に小松原建設が新たに充てた地番 260-3、68-2、78-1 の3筆の合計は 2476.58 m²であり、区域から外れた新 260-1 と 78-2 の面積が減じた他に、2項道路沿いの開発区域の後退で 40～50 m²を減じた面積を和した総量に相当する。なお土地 78-2 は永豊建設の所有となっている。

新 260-1 が登記面積の上では 25 m²であるが実際には 386 m²もあって、それを区域外としたので、地番 259-2 であった 400 m²を超えるような実際の土地が開発区域に残されたままなのに筆から地番 259-2 を消すことができた。その仕掛けは以上の記述からあきらかである。

新 260-1 は現在豊和の所有となっている。

平成15年12月に土地を入手した小松原建設株式会社(以下小松原という。)は、さらに 10 ヶ月が経過した時点で、豊和が開発事業を取り下げた同じ日の平成16年 9 月 27日に新開発計画の事業を鎌倉市に届け出た。以後近隣住民への事業説明、現地に開発内容の掲示、周辺住民への事業者からの説明会開催と問題点山積のまま説明会の一方的な打ち切り、住民の反対署名集め、東洋エンジニアによる工事説明会等が続くが経過詳細は省略する。

市は平成17年 3 月 7 日に道路敷きであるとともに緑地保全推進地区である 33 m²の市有地 260-2 を小松原の開発用地への編入に同意し、接道条件についてすべてが整ったとして開発許可し、さらに 2 週間後 3 月 28 日になって小松原にたいする建築確認も日本 ERI から下りた。市から編入を受けたところの市有地 260-2 を除き、開発用地全てをセコムホームライフに所有権移転の登記を行うことの手はずが整い、小松原は 3 月 30 日には、セコムホームライフによる地番 260-3、68-2、78-1 の 3 筆の法務局登記がなされた。この年度に小松原は久々の大幅な黒字決算を達成した。

開発許可において鎌倉市は、係争中の境界が許可処分にはいっさい関わっていない場所のことと県開発審査会の事情聴取(平成 17 年 9 月)でも主張したものと思われるが、この点の市側の主張が明らかでない。(中間報告書は「係争中」の開発許可に深くふれていない。)

同年 12 月 9 日に、県開発審査会は鎌倉市にたいし当マンション開発事業にたいする鎌倉市長の許可処分を取り消す裁決を下した。

4 まとめ

東海興業から地番 259-2 を取得した豊和は、裁判などしなくとも自己の土地で鎌倉市が望む解釈をもって登記を変更し開発計画をまとめることができたのではないかと思うが、なぜ豊和は危険な裁判に取り組むと決めたのかは、もっとも理解に苦しむ点である。豊和は必要で十分な土地を取得していたのである。

中間報告書が 1 ページの表のみどり課の欄冒頭で平成 2 年の穴吹工務店との土地買い取り交渉を記載したのにはじまり、平成 14 年の約 3.2 ヘクタールの買い取り成立までの市の苦労、その代償はたいへんなものであったことと思われる。

それに比べて、大船観音前マンション開発の土地問題については、住民らが市にたいし「係争中」の開発許可はすべきではないと訴えたにもかかわらず、鎌倉市は余りにも安易に土地問題を片付けすぎた。

鎌倉市が恣意的な見解を申請者に示したため、公簿上の面積が、土地の実際の面積からかけ離れてしまった。

アービスが新 260-1 を作為的に登記したことについて、開発許可を審議する処分庁の立場から、鎌倉市が不問で済ますことの無いよう要請しておく。

加えて、実面積が公簿の半分以下になった 259-2、実面積が公簿の 1.5 倍に増大した 260-3 についても、市が不問にするようなことがあってはならない。

豊和の勝訴が、2 度目の県の取り消し前に確定(平成 18 年 11 月 22 日の東京高裁の判決)し、これによってよほどの新証拠と新証人が出ない限り再審の道は先ず無かろう。結果だけを見ればみどり課も道水路管理課も管財課も徴税の仕事をしている課も、これまでの土地境界の解釈通りに日常の行政を継続することができる状態になった。しかし東洋エンジニアはどうか？開発区域とその周辺について詳細に測量してきた立場からして、市道 053-101 号線の起点について慎重であった。現在は平成 18 年 11 月 29 日の道路区域変更の告示が市議会の反対決議に抗して存在しているが、(中間報告書 7 ページ、おなじく 26 ページ、)道水路管理課自体、道路管理者の立場でありながら、議会にたいし、住民にたいし、道路起点に関する明確な根拠、必要な証拠を持ち合わせておらず、きわめて心もとない状況ではなからうか？

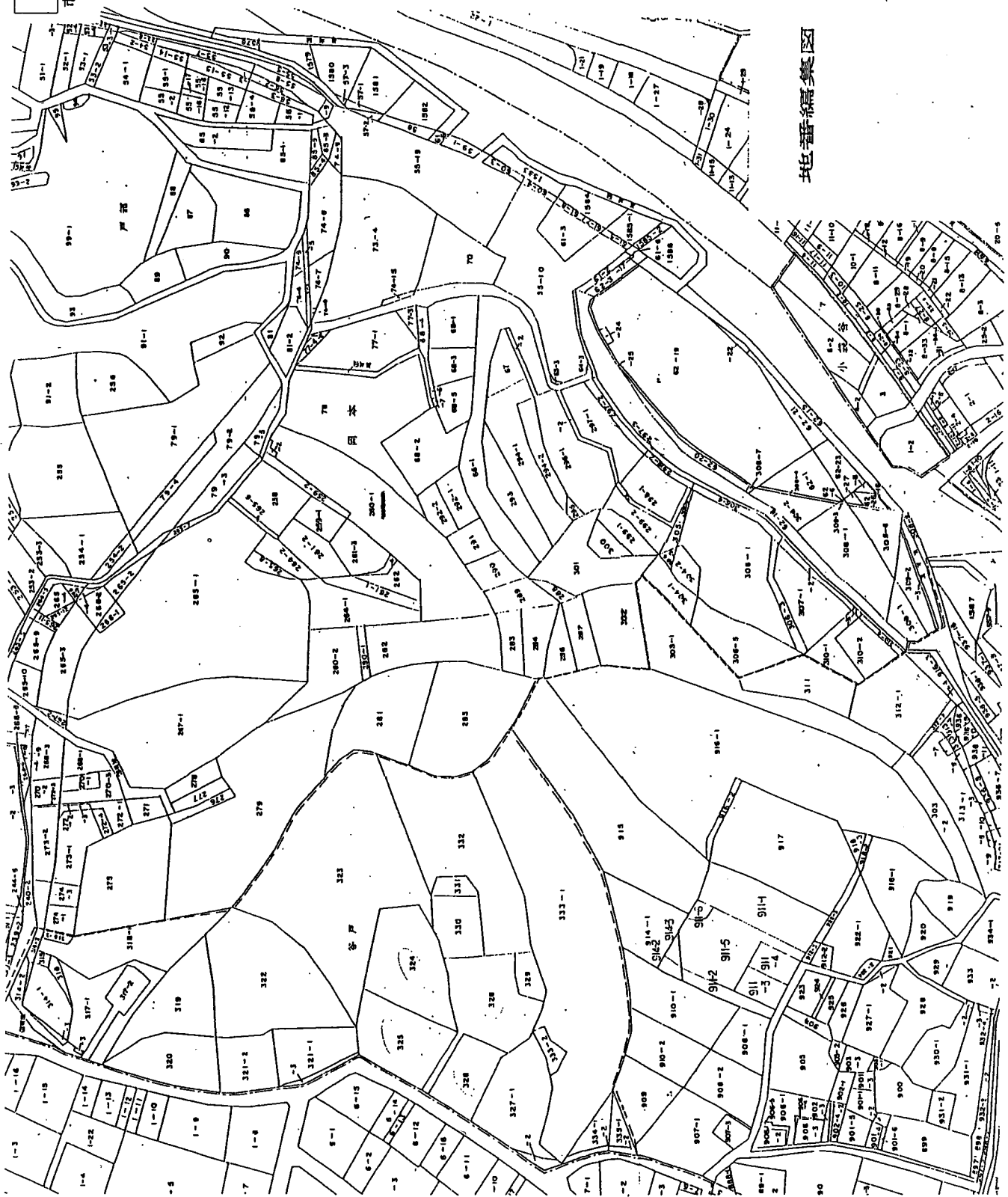
中間報告書 26 ページの平成 18 年 11 月の道水路管理課による 260-2 道路用地の 053-101 号線への編入に関わる点からだけでも、少なくとも 1 回目の県審査会の取り消し裁決のあと開発区域に関する登記内容の精査が必要ではなかったか？このことを指摘しておきたい。

土地登記にたいする冒涇とも言える今回のような例が繰り返さないことを願うばかりである。

以 上

資料No	タイトル	出典	資料と目的	備考
資料 01	地番編集図	時期 タイトル 主管 起案 決裁 資料部分 平成5年(1993)4月15日 緑地保全契約の締結について(部長決裁稟議書) 建設部 みどり推進課 (梁山部長、勝担当) H5.4.15 H5.4.15 25ページ中10ページに添付、図面	1 土地所有者(穴吹工務店)所有の樹林帯のうち、22筆面積2182.63㎡を対象にして保全契約を締結するもの 当時穴吹工務店が岡本緑地の大半の土地を買占めていた 2 この中に地番260-1の樹林地が含まれる (稟議書添付書類「土地の表示」に、その筆頭260-1を、地目:山林、地籍(公簿):1054㎡、として記載ある) 3 地番編集図は22筆が公園のどの位置に分布しているかを示すために添付されたもの 必ずしも法務局の公園とは同じでなく、行政が使うのに便利なように書き取られたものと考えられる(銀行の地番編集図については不明) 4 縮尺の記載有無も不明だが、この図では地番260-1が260-2の隣で市道053-101号に4~5㎡に渡り接道すると読めるが、明らかな図面の誤りである 5 当「緑地保全契約の締結について」は、平成8年10月23日に変更契約されている(同年1月22日及び10月23日に市は穴吹工務店より3.1hを買収しているが、買収地と離れた1筆260-1を保全契約として残したものの)	
資料 02	緑地協議申請書 (付 開発計画案の図面)	時期: タイトル 主管 起案 決裁 資料部分 平成11年(1999)12月1日 緑地保全契約の解除について(部長決裁稟議書) 緑地海浜部 みどり課 (渡辺部長、小川担当) H11.12.1 H11.12.6 3ページに添付の添付書類、4ページ同図面 穴吹工務店の申請書類	1 穴吹工務店は、260-1の土地を鎌倉市に買い取るよう要請したが不調となり、申請書記載のよう に「開発」に向けた土地売却を予定し保全契約の解除を求めた 2 「協議内容」中の隣接地については、ことさらに地番を挙げていないが、添付の図面でおおよそその 内容が判る 図面の中央部の本道空家が2棟あるが、北側、幅12m道路から6m道路を数々進入路の計画 が描かれているが、その用地は当時東海興業が保有する地番259-2である 3 市が土地の買い取りに応じられなかった理由は、出典の稟議書にも書かれているが、理由に ついては3年後のみどり課の稟議書「録み第268号」(H14.12.26起案)にも記載されている(資料 03参照)	
資料 03	緑地保全推進地区内行為協議通知(案) (付 地区内行為申出の添付図面)	時期 タイトル 主管 起案 決裁 資料部分 平成15年(2003)1月 緑地保全推進地区内行為の協議について 緑政都市部 みどり課 (市長決裁の稟議書が未決裁扱い) H14.12.26 録み第268号 稟議書の添付図書、同図面 市緑保全及び創造に関する条例第13条による通知 図面は東洋エンジニアリング作成図	1 平成14年12月4日付けで鎌倉市が「協議書」(緑地保全推進地区内行為協議書)を提出したこ とにたいし、同月26日に地区内協議を終了する通知(案)を取りまとめた 2 豊和のマンジョン計画(仮称、ネバーランド大船計画案)の全体面積は資料通知のとおり 3518.88㎡である推進地区面積は公簿1087㎡であると明記されているが、260-1の1054㎡と、 260-2(市有地)の33㎡の和である 3 前土地所有者である穴吹工務店から申出があった土地買い取りを断った理由として「...買取 価格の開きが大きいことや境界が未確定のため、」と記載がある 4 A3サイズの図面は同じく稟議書に添付のマンジョン計画案「土地利用計画図」である 東洋エンジニアリングの測定、作図であり、H14.11.27の日付が入っている(尚、当図面はみ どり課に提出されているが、都市調整課の稟議書「録み第14-059号」には同じ図面はフ ィルされていない) 5 図面中「鎌倉市敷地:33.05㎡」の図面の位置は資料01とは異なっている	
資料 04	ネバーランド大船建築工事の事業区域実測図	時期 タイトル 主管 起案 決裁 資料部分 平成14年(2002)12月10日 (測定時期) 開発事業に関する取下げについて(課長決裁稟議書) 都市計画部 都市調整課 (稲葉課長、渡辺担当) H16.9.28 録み第14-059号 H16.9.29 事業番号14-059 なる豊和からのマンジョン計画より、 事前相談協議書に、裏に収録の図面3、4ページ (事業区域実測図はNO.1とNO.2の2点から成る)	1 鎌倉市は、都市調整課の「事前相談協議書」(裏)の日付によれば平成14年11月28日に マンジョン計画を申請したが、平成16年9月27日に事業取り下げの届けを市に提出した 2 事業区域実測図はNO.1とNO.2の2点から成るが、NO.1には赤線で事業区域と外部の境界 線を明示すると共に、事業区域を大割りにし、各ゾーンの面積を求める手順を図示している NO.2には細かく68に分割した面積をもとめ、集計して総面積3518.88㎡を算出している 3 区域の北の端部分に鎌倉市敷地(260-1)が図示され、番号4.1から4.6により33.05㎡と求積さ れている この33.05㎡と、番号51から56の市道部分62.22㎡を除いた面積3423.61㎡が豊和自 体の所有である 4 同じ形状のL字形をしているが、太さは3M程もあり公園の図形に似てない 豊和が取得した土地3423.61㎡を東洋エンジニアが測定したものとして、基本となるデータとみ なす	78-2の 面積は 520㎡ と測量

資料No	タイトル	出典	資料とする目的	備考
資料 05	大船M許可の事業区域実測図NO.1	平成17年(2005)3月14日 (仮称)大船M PJ 59戸 事業区域実測図NO.1 都市計画部 開発指導課 H17.3.14 平成17年(2005)3月14日付け開発許可書類より 資料部分 実測図(事業区域実測図のうちNO.1部分)	1 実測の対象は地番68-2、78-1、260-2、260-3である。 2 地番78-2は、実面積をもって公簿面積となし、後に微調整された 3 資料04と比べることで、地番260-3を分算した260-1を算出できる (これを新260-1とする) 4 新260-1の実面積は386.06㎡である 5 本来ならば、地番260-3とは豊和が穴吹工務店から買い取った260-1の実面積に、東海興業より買い取った259-2の実面積を加えて、そこから新260-1の面積を減じたもの(資料04より1719.32-386.06=1333.26㎡)となった 6 ところが資料05では1292.77㎡であり、その差は40.49㎡となった 資料05において260-3が2項道路にたいし境界をその分セットバックしているためである 7 地番68-2と地番78-1の実面積の和は、豊和の場合と小松原の場合で、ほとんど違いはない 8 以上により、現地のよう壁の260-2と公図上の260-2とが一致し、資料05における260-3が生れた 9 幕で、穴吹工務店から買い取った地番260-1の、公簿1054㎡(実面積1344㎡)は、分算により、260-3の公簿1028㎡(実913.26㎡)と260-1の公簿23㎡(実386.06㎡)という、バランスを欠く登記がなされた	259-2の 実面積 420㎡が 260-3 から生じ るように 工面する
資料 06	大船M許可の事業区域実測図(新-2)	平成18年(2006)5月18日 (仮称)大船M PJ 59戸 事業区域実測図(新-2) 平成18年(2006)4月27日付け開発再許可書類をベ- スに建設常任委員会協議会宛て(後日)5月18日に提 出の分 平成19年(2007)5月15日開催100条委の審議 資料より 不明(都市計画部) 不明 不明 実測図(鎌倉市岡本二丁目78-1外5筆)	1 図中記号Fにて示された部分が階段市道053-101号線の一部であり、無地番の領域である また、記号Gにて示された部分は地番79-5の一部であり、Fの市道に連なる部分と、市道の下 法部分からなる 2 平成14年12月に豊和の代理人として(株)東洋エンジニアリングが図面を作成したときは、豊 和が東海興業株から買い取った地番259-2を開発区域に含んでいたもので、市道053-101号線 の起点を階段状道路の最下段箇所と定めた 3 翌平成15年には境界確定の訴訟が横浜地裁に提訴されるが、豊和にとって提訴が必然で あったかは疑わしい 4 平成16年には、分算した78-2の土地と、260-3を分算した後の260-1の土地とを除いた部分、 すなわち68-2、78-1、260-3、を総いじだ小松原建設(株)の代理人として(株)東洋エンジニアリン グが図面を改めて作成したとき、市道の起点については豊和の開発計画の際の原方を踏襲 したと思われる	



地番編集図



平成 11 年 12 月 1 日に締結した緑地保全契約書第5条及び鎌倉市
緑地保全事業推進要綱第5条にもとづいて、保全緑地の変更等の協議を
申請します。

資料 02

市民側見解その2
(08.2.29)

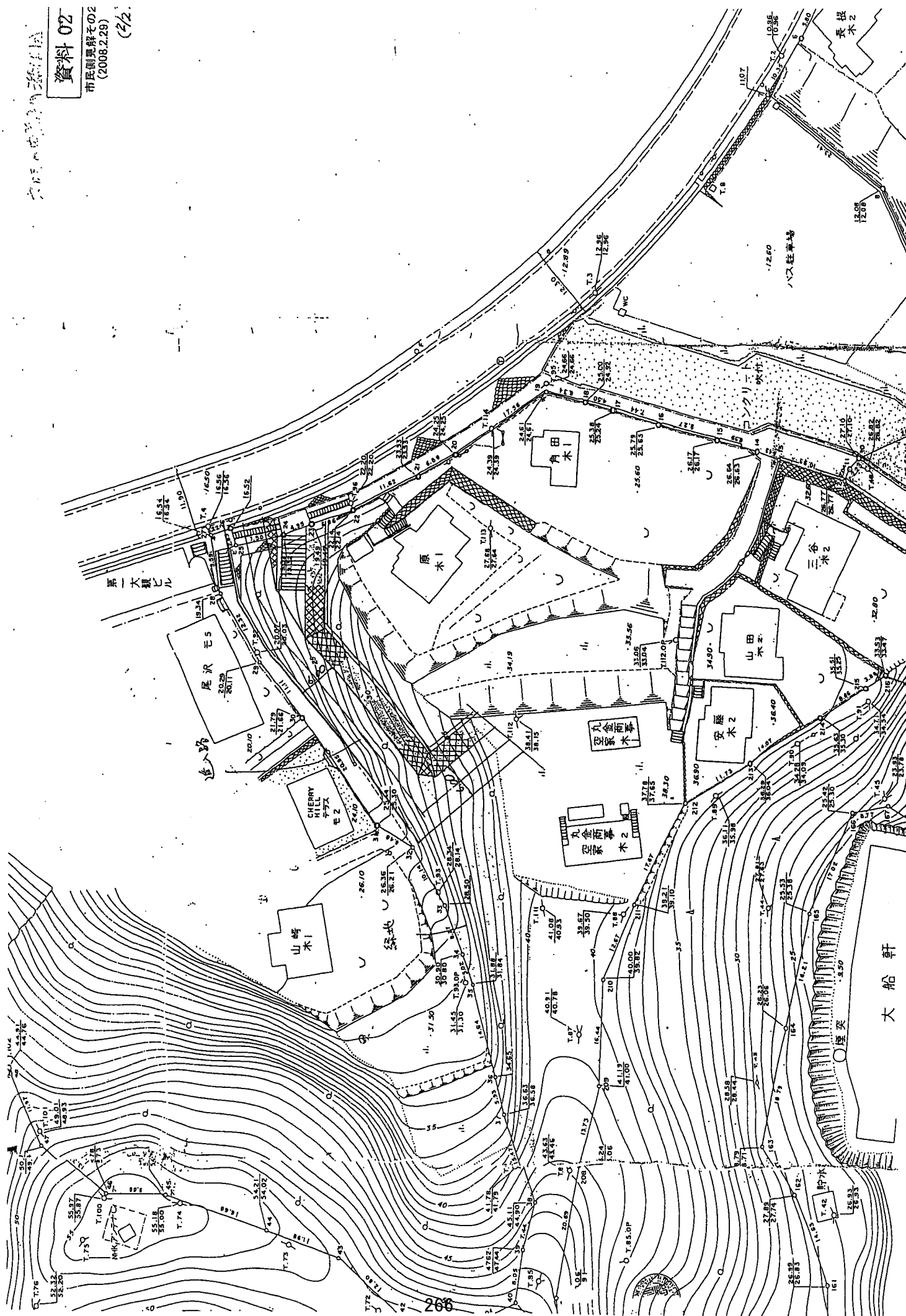
(1/2)

変更等協議内容	
所在地番	鎌倉市 岡本二丁目 260番1
地目	山林
地積	1,054 m ²
協議内容	上記当初契約後、平成8年10月22日付変更契約締結の本件残地に於いて、有効利用をはかす目的で、隣接地と一体利用を希望している先に売却を希望していますので、解除を申請いたします。 別添図の様な利用を予定されています。

平成 11 年 11 月 20 日

(あて先) 鎌倉市長 様

(所有者) 住 所
氏 名香川県高松市藤原町1丁目11番22号
株式会社 穴吹工務店
代表取締役 穴吹英隆



(案)

鎌 み 第 2 6 8 号

平成 15 年 1 月 日

(1/2)

株式会社 豊 和

代表取締役 河 永 勝 弘 様

鎌倉市長 石 渡 徳 一

鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例第 13 条の規定による緑地保全推進地区
内行為について、つぎのとおり協議したので通知します。

1 地 区 名	岡本緑地保全推進地区
2 行 為 地	鎌倉市岡本二丁目 260-1 他 1 筆
3 事業者名	横浜市港北区新横浜 2 丁目 5 番 22 号 株式会社 豊 和 代表取締役 河 永 勝 弘
4 目 的	■建築物等の新築 □宅地の造成 □木竹の伐採 □その他
5 行為面積	全体面積 (3,518.88 m ²) 推進地区面積 (公簿 1,087 m ²)
6 協議内容	事業用地内に残される緑地については、緑地保全推進地区の機能が損なわれないよう、事業者において適切に維持管理を行い保全に努めてください。また、これ以上緑地が減少しないよう関連各課と十分協議を行ってください。

→ 流水方向ヲ示ス

真北



第1種住宅用地 200/60
第1種中密度住宅用地 200/60

65.77
186.81
228.19
1266.5

緑地帯 100.00m

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

予定建物 (共同住宅8戸)

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

雨水

浄化槽
12人槽

雨水貯留槽
170t

駐車場55台・駐輪場180台

公園：220.13㎡

公園中心線

7.000

DN
位置指定道路

(仮称) ネパールランド大船計画案

TITLE

土地利用計画図

SCALE
1:300

SHEET NO.

DAY

HI 4.1127



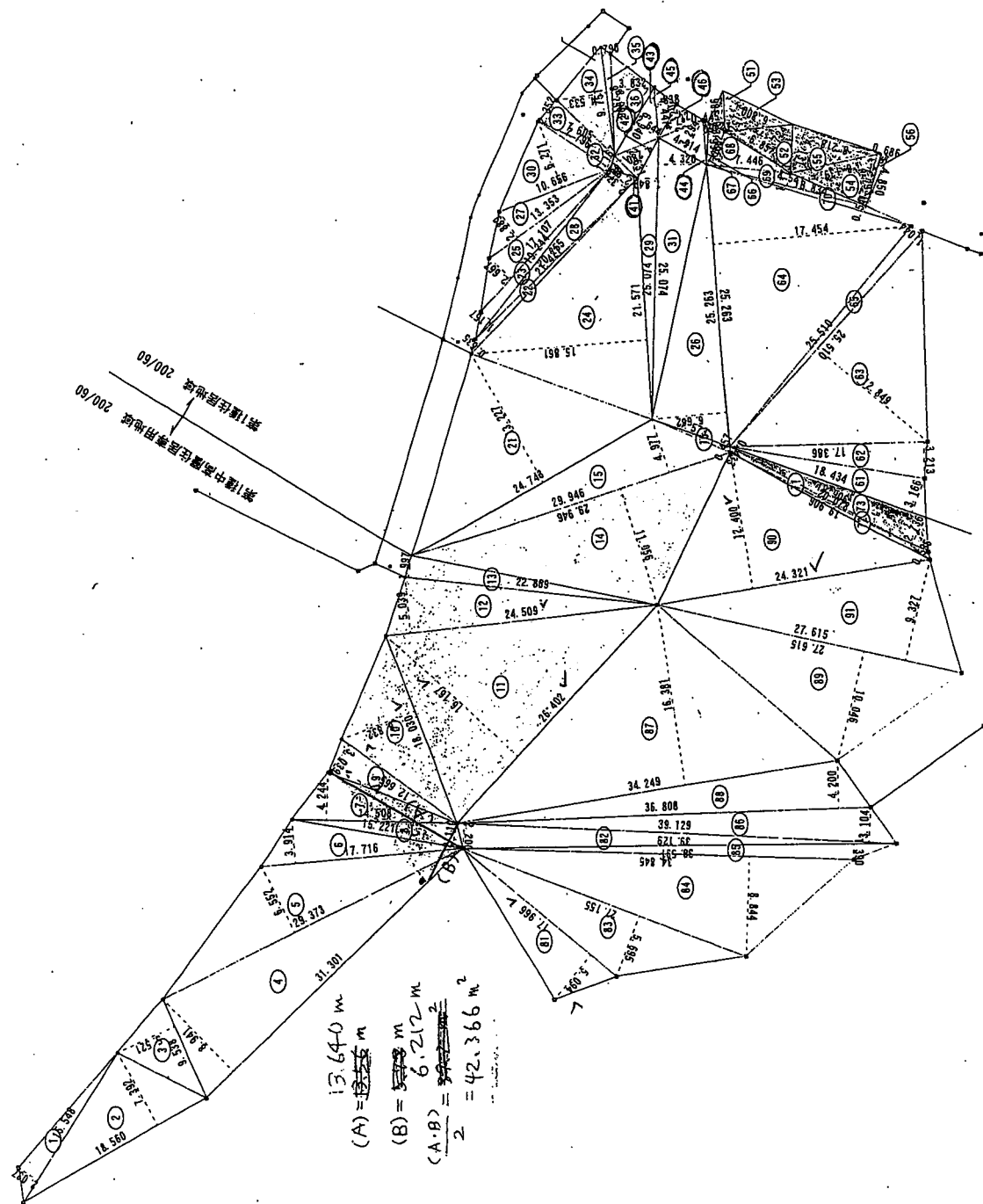
東洋エンジニアリング

S 07. 7. 31
03-04

資料 04

市民制見解その
(2008.2.28)

(1/2)



TITLE

(仮称) ネバーランド大船建築工事

事業区域実測図 NO. 1

DN

SCALE 1:400

SHEET NO.

DAY

H14. 12. 10.



株式会社 東洋エンジニアリング

東洋エンジニアリング

307-2-31
03-05

資料 04

市民制号様その2
(2008.2.29)

A 阿本二丁目259-2・260-1番地									
地番	所有者	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林
番号	底	高	延	延	延	延	延	延	延
1	15.448	2.037	31.671276	15.8356300	15.8356300	15.8356300	15.8356300	15.8356300	15.8356300
2	18.560	7.392	137.195520	68.5977600	68.5977600	68.5977600	68.5977600	68.5977600	68.5977600
3	9.518	5.521	52.559288	26.3296400	26.3296400	26.3296400	26.3296400	26.3296400	26.3296400
4	31.301	8.941	278.862241	139.9311205	139.9311205	139.9311205	139.9311205	139.9311205	139.9311205
5	29.373	6.552	192.451885	96.2259400	96.2259400	96.2259400	96.2259400	96.2259400	96.2259400
6	17.716	3.914	69.340424	34.6702120	34.6702120	34.6702120	34.6702120	34.6702120	34.6702120
7	14.508	4.244	61.571952	30.7659760	30.7659760	30.7659760	30.7659760	30.7659760	30.7659760
8	15.221	2.110	32.116310	16.081550	16.081550	16.081550	16.081550	16.081550	16.081550
9	12.655	3.039	38.488935	19.244675	19.244675	19.244675	19.244675	19.244675	19.244675
10	18.930	6.832	123.180960	61.5904800	61.5904800	61.5904800	61.5904800	61.5904800	61.5904800
11	26.402	16.167	426.441134	213.4205670	213.4205670	213.4205670	213.4205670	213.4205670	213.4205670
12	24.509	5.039	123.500851	61.7904255	61.7904255	61.7904255	61.7904255	61.7904255	61.7904255
13	22.859	1.997	45.669393	22.846965	22.846965	22.846965	22.846965	22.846965	22.846965
14	29.946	11.056	331.882976	165.541880	165.541880	165.541880	165.541880	165.541880	165.541880
15	29.946	4.977	149.041242	74.5206210	74.5206210	74.5206210	74.5206210	74.5206210	74.5206210
16	7.573	0.457	3.460851	1.730405	1.730405	1.730405	1.730405	1.730405	1.730405
合 計				敷地面積					
				1,945.05 m ²					

B 阿本二丁目259-2・260-1番地									
地番	所有者	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林
番号	底	高	延	延	延	延	延	延	延
21	24.743	13.227	327.275661	163.6378305	163.6378305	163.6378305	163.6378305	163.6378305	163.6378305
22	21.427	0.635	13.606145	6.8030725	6.8030725	6.8030725	6.8030725	6.8030725	6.8030725
23	19.244	1.157	22.265308	11.1326540	11.1326540	11.1326540	11.1326540	11.1326540	11.1326540
24	21.571	15.861	342.137631	171.068155	171.068155	171.068155	171.068155	171.068155	171.068155
25	17.187	2.667	45.624369	22.8121845	22.8121845	22.8121845	22.8121845	22.8121845	22.8121845
26	25.263	6.632	168.049476	84.0247360	84.0247360	84.0247360	84.0247360	84.0247360	84.0247360
27	13.353	2.889	38.576817	19.584005	19.584005	19.584005	19.584005	19.584005	19.584005
28	20.255	2.376	48.125860	24.0629400	24.0629400	24.0629400	24.0629400	24.0629400	24.0629400
29	25.074	1.849	46.361826	23.188130	23.188130	23.188130	23.188130	23.188130	23.188130
30	10.656	6.271	66.823776	33.4118680	33.4118680	33.4118680	33.4118680	33.4118680	33.4118680
31	25.074	4.320	108.318680	54.1594000	54.1594000	54.1594000	54.1594000	54.1594000	54.1594000
32	7.796	1.167	9.097932	4.5489660	4.5489660	4.5489660	4.5489660	4.5489660	4.5489660
33	7.605	2.352	17.889560	8.9434800	8.9434800	8.9434800	8.9434800	8.9434800	8.9434800
34	9.751	4.533	44.201263	22.1064415	22.1064415	22.1064415	22.1064415	22.1064415	22.1064415
35	9.751	0.790	7.703250	3.9516450	3.9516450	3.9516450	3.9516450	3.9516450	3.9516450
36	8.956	3.832	34.472672	17.2363360	17.2363360	17.2363360	17.2363360	17.2363360	17.2363360
合 計				敷地面積					
				670.26 m ²					

C 阿本二丁目260-1番地									
地番	所有者	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林
番号	底	高	延	延	延	延	延	延	延
41	2.903	1.093	3.172979	1.5864895	1.5864895	1.5864895	1.5864895	1.5864895	1.5864895
42	4.280	2.831	11.260680	5.6303400	5.6303400	5.6303400	5.6303400	5.6303400	5.6303400
43	6.940	2.644	18.340380	9.1746800	9.1746800	9.1746800	9.1746800	9.1746800	9.1746800
44	4.914	3.294	16.166716	8.0935500	8.0935500	8.0935500	8.0935500	8.0935500	8.0935500
45	4.447	1.838	8.173586	4.0857930	4.0857930	4.0857930	4.0857930	4.0857930	4.0857930
46	4.232	2.120	8.971840	4.4892000	4.4892000	4.4892000	4.4892000	4.4892000	4.4892000
合 計				敷地面積					
				33.05 m ²					

D 阿本二丁目260-1番地									
地番	所有者	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林
番号	底	高	延	延	延	延	延	延	延
51	3.585	1.460	5.235560	2.6171000	2.6171000	2.6171000	2.6171000	2.6171000	2.6171000
52	6.857	3.724	25.535688	12.7677440	12.7677440	12.7677440	12.7677440	12.7677440	12.7677440
53	6.809	3.157	21.467600	10.7334000	10.7334000	10.7334000	10.7334000	10.7334000	10.7334000
54	8.139	4.293	34.940727	17.4703655	17.4703655	17.4703655	17.4703655	17.4703655	17.4703655
55	8.218	4.131	33.940558	16.972790	16.972790	16.972790	16.972790	16.972790	16.972790
56	4.850	0.885	3.327100	1.6655500	1.6655500	1.6655500	1.6655500	1.6655500	1.6655500
合 計				敷地面積					
				62.22 m ²					

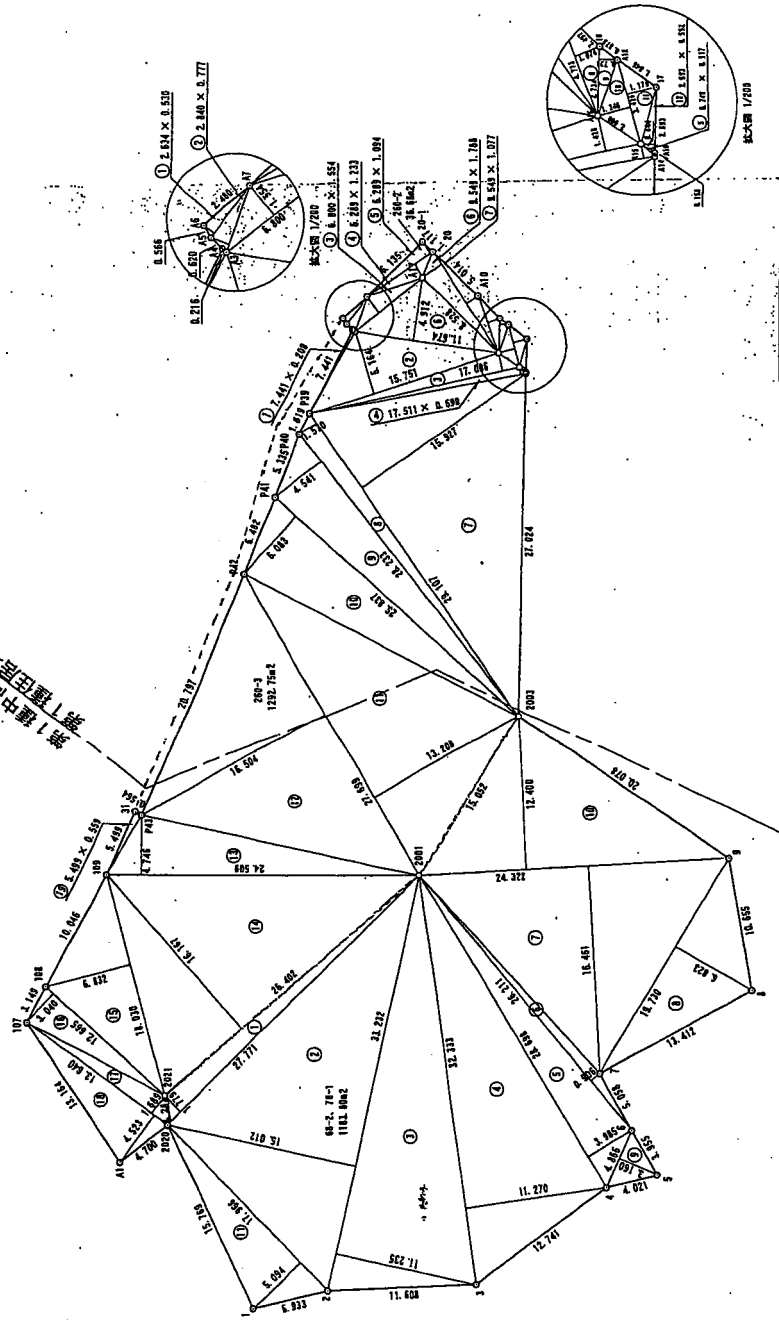
E 阿本二丁目260-1番地									
地番	所有者	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林	地目	宅地・山林
番号	底	高	延	延	延	延	延	延	延
61	18.434	3.165	58.362044	29.1810220	29.1810220	29.1810220	29.1810220	29.1810220	29.1810220
62	17.306	3.213	55.861218	27.9305690	27.9305690	27.9305690	27.9305690	27.9305690	27.9305690
63	25.510	12.849	327.777890	163.8889550	163.8889550	163.8889550	163.8889550	163.8889550	163.8889550
64	25.263	17.454	440.940402	220.4702010	220.4702010	220.4702010	220.4702010	220.4702010	220.4702010
65	25.510	1.044	26.632440	13.3162200	13.3162200	13.3162200	13.3162200	13.3162200	13.3162200
66	3.992	0.445	1.776440	0.8842200	0.8842200	0.8842200	0.8842200	0.8842200	0.8842200
67	3.775	1.523	5.673175	2.8355075	2.8355075	2.8355075	2.8355075	2.8355075	2.8355075
68	7.446	3.082	22.799652	11.3991260	11.3991260	11.3991260	11.3991260	11.3991260	11.3991260
69	14.541	1.173	17.056593	8.5282955	8.5282955	8.5282955	8.5282955	8.5282955	8.5282955
70	18.834	8.541	10.189194	483.554740	483.554740	483.554740	483.554740	483.554740	483.554740
合 計				敷地面積					
				483.53 m ²					

F 阿本二丁目788番地									
地番	所有者	地目	宅地	地目	宅地	地目	宅地	地目	宅地
番号	底	高	延	延	延	延	延	延	延
71	19.906	0.433	8.619298	4.3086490	4.3086490	4.3086490	4.3086490	4.3086490	4.3086490
72	20.978	0.535	10.747740	5.3708650	5.3708650	5.3708650	5.3708650	5.3708650	5.3708650
73	19.906	2.736	54.462816	27.0314080	27.0314080	27.0314080	27.0314080	27.0314080	27.0314080
合 計				敷地面積					
				36.91 m ²					

阿本二丁目88番2号									
地番	所有者	地目	宅地						
番号	式会社	量积	底	辺	高	延	積	面	積
81			17.966		5.094	91.518804		45.7594020	
82			39.129		2.000	86.083800		43.0419000	
83			27.155		5.695	154.647725		77.3238625	
84			34.845		8.844	308.169180		154.0845900	
85			36.591		1.390	53.641490		26.8207450	
86			38.123		3.104	121.456415		60.7382880	
87			34.249		16.381	561.032669		280.514445	
88			36.608		4.200	154.593600		77.2968000	
89			27.615		10.046	277.420290		138.7101450	
90			24.321		12.400	301.580400		150.7902000	
91			27.615		9.327	257.565105		128.7825215	
合 計							1,183.8548395	1,183.85 m²	
敷地面積									

実測図

鎌倉市岡本二丁目88-2、78-1、260-2、260-3

第1種土地所有地
第2種土地所有地
第3種土地所有地

記号	検査の種類
田	コンクリート状
☒	プラスチック管
㊦	埋設管
○	掘み
□	作図点
☒	プレート

平成14年 4月測量

株式会社 東洋エンジニアリング
測量士 野田 真

DAY

SHEET NO.

SCALE 1:400

事業区域実測図 NO.1

DN

(仮称)大船M PJ 59戸

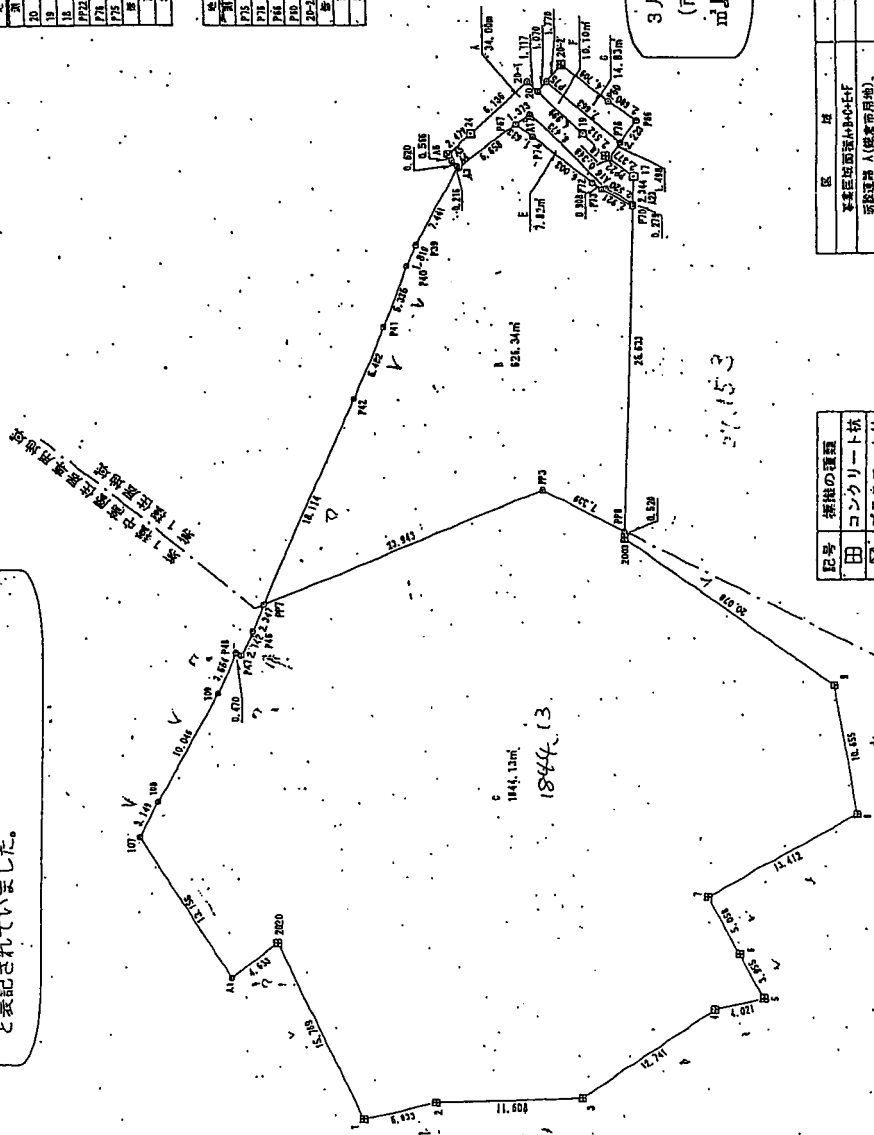
TITLE

100J 07.5.15
4-02

実測図

鎌倉市国土地理院測量703号測量

3月30日の変更協定締結時点では『岡本二丁目
68-2、78-1、260-2、260-3』
と表記されていました。



3月30日の変更協定締結時点では『新設道路F
(市道053-101号線の一部) 24.93
㎡』としてまとめて表記されていました。

記号	探検の履歴
田	コンクリート杭
×	プラスチック杭
田	測量杭
□	刻み
○	作図点
⊗	プレート

底地	287.22 ㎡
新設道路F(市道053-101号線の一部)	24.93 ㎡
新設道路F(市道053-101号線の一部)	10.49 ㎡
新設道路F(市道053-101号線の一部)	200.07 ㎡
新設道路F(市道053-101号線の一部)	184.13 ㎡
新設道路F(市道053-101号線の一部)	184.13 ㎡

平成14年 4月測量
株式会社 東洋エンジニアリング
(測量士登録番号: 測量士 野田 晃)

地番	X	Y	面積
10	545.130	442.322	1.272
11	545.131	441.304	1.272
12	545.131	441.304	1.272
13	545.131	441.304	1.272
14	545.131	441.304	1.272
15	545.131	441.304	1.272
16	545.131	441.304	1.272
17	545.131	441.304	1.272
18	545.131	441.304	1.272
19	545.131	441.304	1.272
20	545.131	441.304	1.272
21	545.131	441.304	1.272
22	545.131	441.304	1.272
23	545.131	441.304	1.272
24	545.131	441.304	1.272
25	545.131	441.304	1.272
26	545.131	441.304	1.272
27	545.131	441.304	1.272
28	545.131	441.304	1.272
29	545.131	441.304	1.272
30	545.131	441.304	1.272
31	545.131	441.304	1.272
32	545.131	441.304	1.272
33	545.131	441.304	1.272
34	545.131	441.304	1.272
35	545.131	441.304	1.272
36	545.131	441.304	1.272
37	545.131	441.304	1.272
38	545.131	441.304	1.272
39	545.131	441.304	1.272
40	545.131	441.304	1.272
41	545.131	441.304	1.272
42	545.131	441.304	1.272
43	545.131	441.304	1.272
44	545.131	441.304	1.272
45	545.131	441.304	1.272
46	545.131	441.304	1.272
47	545.131	441.304	1.272
48	545.131	441.304	1.272
49	545.131	441.304	1.272
50	545.131	441.304	1.272
51	545.131	441.304	1.272
52	545.131	441.304	1.272
53	545.131	441.304	1.272
54	545.131	441.304	1.272
55	545.131	441.304	1.272
56	545.131	441.304	1.272
57	545.131	441.304	1.272
58	545.131	441.304	1.272
59	545.131	441.304	1.272
60	545.131	441.304	1.272
61	545.131	441.304	1.272
62	545.131	441.304	1.272
63	545.131	441.304	1.272
64	545.131	441.304	1.272
65	545.131	441.304	1.272
66	545.131	441.304	1.272
67	545.131	441.304	1.272
68	545.131	441.304	1.272
69	545.131	441.304	1.272
70	545.131	441.304	1.272
71	545.131	441.304	1.272
72	545.131	441.304	1.272
73	545.131	441.304	1.272
74	545.131	441.304	1.272
75	545.131	441.304	1.272
76	545.131	441.304	1.272
77	545.131	441.304	1.272
78	545.131	441.304	1.272
79	545.131	441.304	1.272
80	545.131	441.304	1.272
81	545.131	441.304	1.272
82	545.131	441.304	1.272
83	545.131	441.304	1.272
84	545.131	441.304	1.272
85	545.131	441.304	1.272
86	545.131	441.304	1.272
87	545.131	441.304	1.272
88	545.131	441.304	1.272
89	545.131	441.304	1.272
90	545.131	441.304	1.272
91	545.131	441.304	1.272
92	545.131	441.304	1.272
93	545.131	441.304	1.272
94	545.131	441.304	1.272
95	545.131	441.304	1.272
96	545.131	441.304	1.272
97	545.131	441.304	1.272
98	545.131	441.304	1.272
99	545.131	441.304	1.272
100	545.131	441.304	1.272
101	545.131	441.304	1.272
102	545.131	441.304	1.272
103	545.131	441.304	1.272
104	545.131	441.304	1.272
105	545.131	441.304	1.272
106	545.131	441.304	1.272
107	545.131	441.304	1.272
108	545.131	441.304	1.272
109	545.131	441.304	1.272
110	545.131	441.304	1.272
111	545.131	441.304	1.272
112	545.131	441.304	1.272
113	545.131	441.304	1.272
114	545.131	441.304	1.272
115	545.131	441.304	1.272
116	545.131	441.304	1.272
117	545.131	441.304	1.272
118	545.131	441.304	1.272
119	545.131	441.304	1.272
120	545.131	441.304	1.272
121	545.131	441.304	1.272
122	545.131	441.304	1.272
123	545.131	441.304	1.272
124	545.131	441.304	1.272
125	545.131	441.304	1.272
126	545.131	441.304	1.272
127	545.131	441.304	1.272
128	545.131	441.304	1.272
129	545.131	441.304	1.272
130	545.131	441.304	1.272
131	545.131	441.304	1.272
132	545.131	441.304	1.272
133	545.131	441.304	1.272
134	545.131	441.304	1.272
135	545.131	441.304	1.272
136	545.131	441.304	1.272
137	545.131	441.304	1.272
138	545.131	441.304	1.272
139	545.131	441.304	1.272
140	545.131	441.304	1.272
141	545.131	441.304	1.272
142	545.131	441.304	1.272
143	545.131	441.304	1.272
144	545.131	441.304	1.272
145	545.131	441.304	1.272
146	545.131	441.304	1.272
147	545.131	441.304	1.272
148	545.131	441.304	1.272
149	545.131	441.304	1.272
150	545.131	441.304	1.272
151	545.131	441.304	1.272
152	545.131	441.304	1.272
153	545.131	441.304	1.272
154	545.131	441.304	1.272
155	545.131	441.304	1.272
156	545.131	441.304	1.272
157	545.131	441.304	1.272
158	545.131	441.304	1.272
159	545.131	441.304	1.272
160	545.131	441.304	1.272
161	545.131	441.304	1.272
162	545.131	441.304	1.272
163	545.131	441.304	1.272
164	545.131	441.304	1.272
165	545.131	441.304	1.272
166	545.131	441.304	1.272
167	545.131	441.304	1.272
168	545.131	441.304	1.272
169	545.131	441.304	1.272
170	545.131	441.304	1.272
171	545.131	441.304	1.272
172	545.131	441.304	1.272
173	545.131	441.304	1.272
174	545.131	441.304	1.272
175	545.131	441.304	1.272
176	545.131	441.304	1.272
177	545.131	441.304	1.272
178	545.131	441.304	1.272
179	545.131	441.304	1.272
180	545.131	441.304	1.272
181	545.131	441.304	1.272
182	545.131	441.304	1.272
183	545.131	441.304	1.272
184	545.131	441.304	1.272
185	545.131	441.304	1.272
186	545.131	441.304	1.272
187	545.131	441.304	1.272
188	545.131	441.304	1.272
189	545.131	441.304	1.272
190	545.131	441.304	1.272
191	545.131	441.304	1.272
192	545.131	441.304	1.272
193	545.131	441.304	1.272
194	545.131	441.304	1.272
195	545.131	441.304	1.272
196	545.131	441.304	1.272
197	545.131	441.304	1.272
198	545.131	441.304	1.272
199	545.131	441.304	1.272
200	545.131	441.304	1.272
201	545.131	441.304	1.272
202	545.131	441.304	1.272
203	545.131	441.304	1.272
204	545.131	441.304	1.272
205	545.131	441.304	1.272
206	545.131	441.304	1.272
207	545.131	441.304	1.272
208	545.131	441.304	1.272
209	545.131	441.304	1.272
210	545.131	441.304	1.272
211	545.131	441.304	1.272
212	545.131	441.304	1.272
213	545.131	441.304	1.272
214	545.131	441.304	1.272
215	545.131	441.304	1.272
216	545.131	441.304	1.272
217	545.131	441.304	1.272
218	545.131	441.304	1.272
219	545.131	441.304	1.272
220	545.131	441.304	1.272
221	545.131	441.304	1.272
222	545.131	441.304	1.272
223	545.131	441.304	1.272
224	545.131	441.304	1.272
225	545.131	441.304	1.272
226	545.131	441.304	1.272
227	545.131	441.304	1.272
228	545.131	441.304	1.272
229	545.131	441.304	1.272
230	545.131	441.304	1.272
231	545.131	441.304	1.272
232	545.131	441.304	1.272
233	545.131	441.304	1.272
234	545.131	441.304	1.272
235	545.131	441.304	1.272
236	545.131	441.304	1.272
237	545.131	441.304	1.272
238	545.131	441.304	1.272
239	545.131	441.304	1.272
240	545.131	441.304	1.272
241	545.131	441.304	1.272
242	545.131	441.304	1.272
243	545.131	441.304	1.272
244	545.131	441.304	1.272
245	545.131	441.304	1.272
246	545.131	441.304	1.272
247	545.131	441.304	1.272
248	545.131	441.304	1.272
249	545.131	441.304	1.272
250	545.131	441.304	1.272
251	545.131	441.304	1.272
252	545.131	441.304	1.272
253	545.131	441.304	1.272
254	545.131	441.304	1.272
255	545.131	441.304	1.272
256	545.131	441.304	1.272
257	545.131	441.304	1.272
258	545.131	441.304	1.272
259	545.131	441.304	1.272
260	545.131	441.304	1.272
261	545.131	441.304	1.272
262	545.131	441.304	1.272
263	545.131	441.304	1.272
264	545.131	441.304	1.272
265	545.131	441.304	1.272
266	545.131	441.304	1.272
267	545.131	441.304	1.272
268	545.131	441.304	1.272
269	545.131	441.304	1.272
270	545.131	441.304	1.272
271	545.131	441.304	1.272
272	545.131	441.304	1.272
273	545.131	441.304	1.272
274	545.131	441.304	1.272
275	545.131	441.304	1.272
276	545.131	441.304	1.272
277	545.131	441.304	1.272
278	545.131	441.304	1.272
279	545.131	441.304	1.272
280	545.131		

意見書

平成 20 年 3 月 10 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安 富 潔 様

大船観音前マンション問題にとりくむ市民会議

代表世話人 星 野 芳 久

神奈川県開発審査会（以下、「県審査会」という。）から 2 度にわたって「違法」との裁決を受けた「岡本二丁目マンション計画」（私どもは「大船観音前マンション問題」と称しています。）は、鎌倉市未曾有の失政といわれていますが、その事後処理において市は、市民の信頼をさらに大きく失墜させました。かかる事態を繰り返すことは、決して許されません。

ここに、私どもは次に掲げる 3 つの事項について問題提起をいたしますが、本件に類似の事件が他にも発生していることからして問題の根は深く、この種の不祥事の再発を防止するためには「外部委員会設置要綱」に定められた事項（岡本二丁目マンション計画の手続き等の問題）を狭く限定せずに幅広い見地から調査・検討することが必要であると思料いたします。

1. 住民生活の侵害と市長の責任について

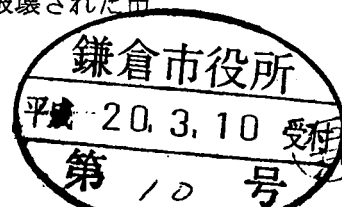
平成 17 年 7 月に着工された開発工事は同年 12 月に中断したまま今日にいたっています。現場を是非ご覧いただきたいものと希望しますが、民家の敷地境界ぎりぎりまで垂直に切土がなされ、住民の生活道路（市道 053-101 号線。以下「101 号線」という。）は破壊されて通行不能となるなどして、住民の不安と不便は甚大です。市議会においては、平成 19 年 9 月定例会で、住民が提出した「岡本二丁目マンション現場周辺の、住民の不安と苦痛の解消についての請願書」を審査のうえ採択しています。

工事開始以来 32 か月が経過し、住民には様々な生活障害を生じていますが、行政は未だに、具体的な行動をなんら起こしておりません。行政が唱える「対応困難な理由」は事業者の意向の斟酌に終始しており、行政としての主体性と責任感に欠けています。

このような行政の姿勢と不作為の当否につき、貴委員会でご審議くださるよう要望いたします。

2. 101 号線の原状回復について

平成 17 年 12 月の県審査会（第 1 回）裁決直後に市議会は、工事によって破壊された市



有地（101号線、ならびに市有地＝岡本260-2の土地）の原状回復を求める決議を可決しました。住民もまた、生活道路101号線を元に近い状況に復元させることを求めています。市長も、平成19年2月市議会において「101号線の早期復旧」のための補正予算を申請し、議会の承認を受けました。しかし、「原状」とか「元に近い」とはほど遠い仮設構造物での復旧にこだわり、工事は一向に具体化しません。

市議会や住民が求める「本設」（仮設ではない本格構造物）は受け入れられないとして行政が挙げている理由は、事業者が「原状（元に近い状況への）回復は、マンション用地（以下「当該地」という。）の入口を塞ぎ接道を奪うので認められない。」と言っていること、ならびに、市の顧問弁護士も「マンションへの入口を塞ぐことは事業者への権利侵害となるので、出来ない。」としていることです。しかし、当該地が接道していなかったのは県審査会（第1回）裁決で確定していることからして、市のこのような抗弁は全くの失当と思わいたします。

市が挙げている「理由」ならびにこのことの不作為の当否につき、貴委員会でご審議くださるよう要望いたします。

3. 260-2の、101号線道路区域への編入について

260-2は、県審査会（第1回）裁決において「接道要件不備」の根拠とされた土地です。市はこの土地を101号線の道路区域へ編入し、平成18年11月29日に告示しました。違法と確定した（第1回）開発許可処分に基づく工事によって当該地の入口部分を塞いでいた101号線の階段を破壊して平坦化させたことに加えて、告示時点までは「地目・山林、現況・石垣であった」（道路ではなかった）260-2を道路区域に編入させたこの措置は、接道要件充足を狙ったものであり、自己の立場を有利にするための極めて不当な措置です。3月4日の市議会（平成20年2月定例会）の代表質問で「許可の違法性に対する審査が行われている中、公正・中立を旨とする自治体が前裁決で違法とされた物件の変更を行うことは、証拠物の保全という観点からは問題ではないか。」との指摘がなされましたが、市長からの明確な答弁なしで終わっております。

県審査会の審理が実質的に終了し翌年1月には（第2回）裁決が下されるという直前のこの時点で誰がこの措置を講じたのか、また、この措置が妥当かどうか、貴委員会において調査しご審議くださるよう要望いたします。

この時点で編入措置を講じたことについて行政は、「道路用地に変更していなかったことに、最近（数年前）になって、ようやく気付いた。」などといっていますが、昭和40年代から数多くの開発業者（現場直近に居住する小生に対しては、接触がありました。）が開発を意図しながら断念した（本件にいたって、初めて開発が許可された）理由は260-2の位置づけ（道路であるか、否か）にあったのは疑いないところであり、そのような重大な事項を行政側が「最近まで気付かなかった」はずなど、有り得ません。

また、この編入措置を講じた当局（都市整備部）は、「道路行政と開発行政（都市計画部）とは別個で、関係ない。」「接道要件云々とは無関係に、自分たちは所定の道路行政を進めただけである。」ともいっています。行政が各部門で分掌されているのは事実ですが、各分

掌部分は、相互に無関係でもそれ自体完全独立でもなく、唯一最高の責任者（市長）のもとで統合されるのです。したがって、市長の意志が重要ですが、（第2回）裁決直後の平成19年1月の市議会全員協議会等で市長は「（当該地の）今後の開発は、考えられる状況になり。」と発言し、同年4月に私どもに対しては「告示は、取消す方向で検討させている。」「告示の取消しは市長の専決で行えるが、念のため、国や県へも照会中である。」と話し、同年9月の市議会における質疑に対しては「国、県へ照会した結果、鎌倉市の判断で行って支障なし、とのことだった。」と担当副市長が回答しています。

以上からして、私どもは市長に対して公言した「同告示の取消し」を強く求めるものですが、貴委員会でこの不作為の当否につきご審議くださるよう要望いたします。

以上を総括するに、国においてすら生産者・供給者に偏っていた政治を消費者中心に改める方向を打ち出しているのに対して、鎌倉市は未だに（口先は別として）住民に目を向けておらず「基礎自治体」としての自覚に欠けていると言わざるをえません。これは、ひとり「岡本二丁目マンション」問題だけにとどまらず鎌倉市政全体にわたる問題であり、市民との協働を公言する市長には、発言のとおり実行することを求めます。

そして、鎌倉市政全般にもかかわるこのような諸問題につき、貴委員会において調査・検討してくださるよう、ここに重ねて要望するものです。

以 上

平成 20 年 3 月 13 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

永末 大

「軽微な変更で対応した経緯に係る意見等」についての意見

平成 20 年 2 月 29 日の第 5 回委員会の、日程 3「論点となる事項に係る事実経過について」の質疑応答、「いままでの議論の内容について」資料 3 の 5.「軽微な変更で対応した経緯に係る意見等」についての意見を申し上げます。

軽微な変更と判断したことについて、都市調整課だけの判断か否かについての質疑があり、市の回答は曖昧なものだったため、部内協議がどうだったかを確認して次回にきちんと回答するとのことになったと受け止めました。

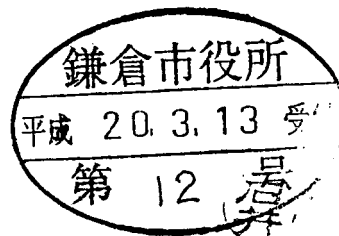
この判断が都市調整課だけの判断でなかったことは、添付の平成 18 年の 1～3 月の新聞記事を見れば明らかと考えるので、資料をご確認の上ご審査下さいますようお願いいたします。

- 資料 1. この問題の件で、平成 17 年 12 月 15 日に、市長が、都市整備部長と都市計画部長の 2 人の部長に対して厳重注意したことが記されています。従ってこの件に関する決断を都市調整課だけの判断で行ったことはあり得ないと考えます。
- 資料 2. 平成 18 年 2 月 17 日に住民監査請求を「却下」したという記事です。監査は市の監査委員が行ったものですが、市長がわざわざコメントを発表しているということは、この時点で市長自身が問題の重大さを十分に認識している証拠と考えます。
- 資料 3. 3 月 2 日の建設常任委員会で、「軽微な変更」について、市長自ら直接住民に説明することを明らかにしたものです。この時点ではまだ最終的な判断をする前ということですから、市長自身が判断を変えることはまだ可能だったという証拠です。
- 資料 4. 3 月の予算等審査特別委員会の理事者質疑で、大船マンション建設問題の件で約 1 週間程特別委員会が空転し続けたという記事です。石渡市長と佐野助役が「軽微な変更であるが念のため任意の書式で受取った。正式の申請ではない。」と連日にわたって何度も繰り返したものです。その途中で、東京の弁護士事務所まで確認に行かせた程であり、市長にとっても極めて重要なことの認識があったことは明らかな事実であります。この繰り返しの答弁は当初から市長判断が明確にされていたというものの何よりの証拠であると考えます。
- 資料 5. 資料 4 と同様ですが、稀有の大問題になった「軽微な変更」が、担当の都市調整課だけの判断でないことは議論の余地がないことと考えます。

添付資料

- | | | |
|----|------------------|------------------|
| 1. | 平成 18 年 1 月 25 日 | 新聞記事 (朝日) |
| 2. | 平成 18 年 2 月 18 日 | 新聞記事 (朝日、毎日、神奈川) |
| 3. | 平成 18 年 3 月 03 日 | 新聞記事 (朝日、神奈川) |
| 4. | 平成 18 年 3 月 15 日 | 新聞記事 (神奈川) |
| 5. | 平成 18 年 3 月 19 日 | 新聞記事 (神奈川) |

以上



2006年(平成18年)1月25日 水曜日 第1頁 第1頁

2部長を嚴重注意

マンション
許可取り消し 鎌倉市、公表せず

鎌倉市岡本2丁目のマンション建設をめくり、県開発審査会が「市の開発許可は違法」として取り消した問題で、石渡徳一市長が2人の部長を昨年12月15日に口頭嚴重注意にしていたことが24日、わかった。市は「地方公務員法に基づく懲戒

処分ではないため公表しなかった」という。

注意を受けたのは高橋保信・都市整備部長と小林光明・都市計画部長。職員課によると、高橋部長はマンション用地に隣接する市有地(64年に取得)の区域指定を、道路区域に変更するなどの適

切な措置を取っていないとされた。また、小林部長は開発申請書の不備を見逃したとされる。

道路問題は審査会で嚴重視され、「道路と認められない」とされた。一方、市は「職務上の義務違反や職務を怠った場合などには該当しない」として地公法による懲戒処分とはせず、軽い処分になったという。

しかし、市は審査会の決定を受け入れることを表明しながら、開発許可の再審査の姿勢も見せている。マンションはすでに着工され、現在は工事を停止しているが、事業主から、市が損害賠償を求められる可能性もある。これらの点は今後の検討課題、としている。

両部長を嚴重注意とした後の昨年12月議会でも、市長の責任を問う問責決議と、市有地などの原状回復を求める決議が可決され、政治問題になっている。

(山元一郎)

2006.2.18

朝日

住民監査請求を「不適法」と却下
鎌倉・マンション問題
鎌倉市によるマンション開発許可が県開発審査会で「違法」として取り消された問題で、市監査委員は17日、地元住民から出されていた住民監査請求を「請求が不適法である」として却下した。住民側は反発しており、訴訟を含めて対応を検討している。

マンション開発めぐり請求却下
鎌倉市監査委員
鎌倉市岡本2の高層マンション建設問題で、安藤昇さん(78)ら近隣住民5人が「違法な開発許可

2006.2.18.毎日

2006.2.18.神奈川

で、日常使用している市道と擁壁が取り壊された」と提出していた住民監査請求に17日、同市監査委員から却下の通知が示された。
通知は「財務的管理を判断するのが監査委の職務、行政的管理は住民監査請求として不適法と判断し、却下する」としている。住民らは、市有財産の原状回復を求めている。
請求人の一人、安藤久子さん(68)は「市の開発を強行したいという思惑

が見えみえの判断だ。個人的には法的手段をとることを考える」と話した。
【吉野正浩】

大船のマンション計画
住民監査請求を「却下」
市員 鎌倉市岡本の大船観音近くのマンション計画で、近隣住民が起した市員 鎌倉市岡本の大船観音
住民監査請求について、同市監査委員は17日、市員 鎌倉市岡本の大船観音
住民監査請求は住民監査

請求の対象である財産管理行為ではないとして、「請求の要件を満たしていないため不適法」とする「却下」の判断を下した。請求人側は「法的な手段も考えている」とし

ている。
同計画については昨年十二月、県開発審査会が市の開発許可を取り消す裁決を下した。それを受けて、「違法な」許可が出された経緯解明と、工事の進んだ市有地の原状回復を求めて、住民側が住民監査請求を起していた。
監査委員は「請求が適法といえるためには、財務会計上の行為としての財産管理行為でなければならぬ」とし、地方自治法の所定要件を満たさないために「不適法」と判断した。
却下を受けた住民側は、「一九七四年の古い判例を持ち出すなど、屁理屈をつけて葬り去られた。行政の在り方について、本質的な部分を解明してもらいたかった」とし、今後、近隣住民らと相談して法的手段に出る考えも示した。
石渡徳一市長は「監査は各種法令に基づいて適切に監査されたものと受け止めている」とのこめ

ントを発表した。
同計画については、今年六月六日付で業者側が事業変更届を提出。開発区域に新たに市道二十五平方メートルを組み込むなどして、県開発審査会が指摘した接道条件の不備をクリアしようとしている。住民側は「住民説明会から手順を踏むべきだ」と主張しているが、市は「軽微な変更のため、その必要はない」との立場をとっている。(島山 卓也)

2006.3.3.朝日

鎌倉のマンション開発
変更協議に向け
市が住民説明へ
鎌倉市議会建設委員会
が2日開かれ、市が許可
した同市岡本2丁目のマ
ンション開発が県開発審
査会で取り消された問題
が審議された。市は業者
からの開発事業変更協議
申し入れに同意する姿勢
を示したが、決定前に石
渡徳一市長が地元住民ら
に説明する意向を明らか
にした。委員会では、変
更に伴う各課からの報告
書が整っていること述べ
た。開発許可が取り消さ
れたことは重大であり、

説明責任を果たす意味か
ら市長が住民に説明する
ことを決めたという。
委員会では、2月に業
者が提出した変更協議申
し出書に市条例の適用条
文が間違っていて記入され
ていたことも指摘された。
市はミスを認め、訂正す
る意向を示した。市から
の報告は賛成多数で了承
された。

2006.3.3

神奈川

市長が住民説明へ

鎌倉・大船観音
マンション問題

鎌倉市議会の建設常任
委員会が2日開かれ、鎌

倉市岡本の大船観音近く
のマンション建設問題が
話し合われた。この中で
市は、審査がほぼ終了し
たこと、石渡徳一市長
が住民に直接説明する機
会を設ける方針を明らか
にした。
市の開発許可を県開発
審査会が取り消す裁決を
下したことを受けて、業
者側が二月六日付で提出
した「開発事業変更協議
申出書」に関して、市は

「厳正かつ慎重に審査し
た結果、法令上の問題も
なく、実務上のチェック
はおおむね終了した」と
報告した。
今後、申出書に同意す
る手続きなどに入るが、
最終的な開発許可、不許
可の判断を下す前に、
石渡市長が住民に対して
説明をする機会を設け
るという。事業計画の
変更内容だけでなく、市
が繰り返し主張する「軽

微な変更」についての考
え方なども説明するとい

う。
「申出書」用紙に適用
条例の誤植があったこと
については、「許されな
いミス。今後二度とあっ
てはならない」と謝罪し
た。
(畠山 卓也)

(2面)

予算委紛糾 またも空転

鎌倉市議会が混迷

鎌倉市議会の予算等審査特別委員会は十四日、二〇〇六年度予算案について理事者質疑を行ったが、大船観音前マンション建設問題で紛糾し、前日に引き続き空転、十五日に再延会となった。予算案の行方は不透明となっている。

＝関連記事24面に
同特別委は十三日が最

終日だった。しかし、同マンション建設問題で、業者から市に提出された「開発事業等変更申請書」が、条例に定める住民説明会報告書の添付なしに受理されていたことが発覚するなど、委員から「不適切な事務処理があった」と指摘された。石渡徳一市長は「正確な事務処理に欠ける点があったが、条例上の違反はない」と反論したが、委員は納得せず、委員会が空転している。

＝関連記事24面に
同特別委は十三日が最

(畠山 卓也)

(24面)

第3種郵便物認可

迷走続く鎌倉市対応

説明会なく申請書受理

大船観音前
マンション問題

鎌倉市岡本の大船観音前マンション建設問題で、業者から市に提出された「開発事業等変更申請書」が、条例に定める住民説明会報告書の添付なしに受理されていたことが十四日、分かった。市は、そのまま条例上の手続きを進めており、市議からは「住民説明会を省いたまま手続きを進めよう」としている。これでは筋が通らない」と批判の声が上がった。同マンション建設問題では、市の開発許可が県開発審査会に取り消されたのをはじめ、市の対応の「迷走」が続いている。

(畠山 卓也)＝関連記事2面に

報告書の不添付は、同対し「申請書」を使用するよう指導し二月二十七日に受理した。石渡徳一市長は「任意の書式でよかったが、審査経過を記録に残し、より慎重を期すため『申請書』を代用した」と説明した。

＝関連記事24面に
同特別委は十三日が最

ただ、この申請書では関係各課への審査依頼

は、市条例に基づく形で、市議会に提出された正式な形で進めているという。代用の書式で受け取ったが、条例に基づいた正式な審査に乗せていたことになり、同委員会では委員の批判が噴出した。

石渡市長は「結果として疑念を生じさせることになり、大変遺憾。正確な事務処理に欠ける点があったことはおわびするが、条例上の違反はないと認識している」と説明したが委員の理解は得られず、「軽微な変更」かどうかの審査過程にも疑問視する声が相次いだ。

同計画は、大船観音近くの約一千五百平方メートルの敷地に、地上九階地下三階、高さ三十七メートルのマンションを建設しようとしている。しかし、予定地が道路に接していないとして、昨年十二月に県開発審査会が市の開発許可を取り消す判決をした。市議会が市長の問責決議を可決、住民監査請求も起きるなど波紋が広がった。業者は今年二月になって再申請の手続きをしているが、開発事業変更協議申請書で適用条文の誤植が見つかったり、先の建設常任委員会でも適用条例について市担当者の誤った発言があるなど、市の対応の不適切さが相次ぎ指摘されている。

(H18)

2006.3.19 (日)

第3種郵便物認可

不申

奈

鎌倉市 予算案、委員会でも否決

鎌倉市議会の予算等審査特別委員会は十八日未明、六日目に及んだ理事者質疑を終え、二〇〇六年度一般会計当初予算案を賛成少数で否決した。

未明の採決では、委員長を除く委員九人のうち、共産やネット鎌倉に加えて、与党会派の自民、民主、改革鎌倉からも反対が出たため、賛成四、反対五で否決された。た

県内自治体では予算案の否決が相次いでおり、逗子市（本会議）、伊勢原市、大磯町（ともに委員会）に続いて四例目。（畠山 卓也）

議会紛糾の要因

は、予算案とは関係の薄い大船観音前マンション建設問題。開発許可取り消しを経て、再申請―計画変更の手続きが進む中、いわば予算案を「人質」にとりて市の姿勢を問い詰める委員会になった。市側は理解を求めたが、審議を進めるほどにマンション建設反対派委員との亀裂を深めることになった。（畠山 卓也）

委員会は六、九日の担当課との質疑を踏まえて、十三日から市長や市幹部が出席しての理事者質疑に。マンション問題での審議は通算八時間ほどだったが、答弁調整などでの中断はその五倍の

あり マンション問題 議会紛糾の底流に...

混乱の市側答弁 与党一部も「反対」

られなかった細かい部分と謝罪した。

市議会では昨年末、二期目のスタートを切ったばかりの石渡市長に、回復を求める決議案を可決している。決議を受け、た措置が予算案に盛り込まれていけば、当初は賛成してもいいと考えていたと明かす市議も、一連の審議での市側の答弁の迫られそう。

四十時間にも達し、当初といった業者の計画変更一日の予定が一週間に延を、市が「軽微な変更」と判断した経緯とその後「開発許可取り消しとという異例の事態の後なきについても条例上正式な書類様式がなく、別の様式を代用したことも混乱に拍車を掛け、石渡徳例、同施行規則と、従一市長は「正確な事務処理に欠ける面があった」

混乱ぶりを受け、「反対」へと態度を硬化させた。さらに、理事者側が回答した開発条例の改正や新たな条例制定などでも事態収拾に至らず、結局は与党会派の一部も反対に回る結果を招いた。

二十三日の本会議採決ではなお逆転可決の可能性は残されている。

平成 20 年 3 月 13 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

永末 大

「平成 17 年 2 月 23 日付の緑政審議会への報告書」についての疑義意見

平成 20 年 2 月 29 日の第 5 回委員会、日程 2、資料 2「当委員会における確認事項について」の 4. の資料 2 (別紙)「緑政審議会等における協議の状況について」の 25 ページ「緑地保全推進地区内行為協議方針に対する措置状況」の内容についての疑義意見を申し上げます。

〔協議方針(平成 16 年 11 月 2 日決定)〕の欄に「・・・予定建築物の高さが緑地の稜線を越えないようにするなど景観面に配慮した規模、高さの建築物を計画すること。」とあります。

〔事業者がとった措置の状況(平成 17 年 2 月 23 日付報告)〕の欄に、「○景観面に配慮して、建築物が計画した。」とあり、「2 岡本緑地の稜線を越えないように、建築物の高さを背後の山頂より低くした。」とあります。また、〔措置状況の確認〕の欄に「・・・予定建築物の高さが緑地の稜線を越えないようにするなど景観面に配慮した計画になっています。」とあります。これらの報告に疑義があります。背後の山頂より低くしても実際は稜線を 2m 程越えているのです。実際の計画は稜線を越えているのにも拘らず「稜線」と「山頂」を敢えて混同させ、あたかも稜線を越えていないかのように見せかけた文章で、明らかにゴマカシの文章であると考えます。誰が何故このようなオカシイ文章を報告書として提出したのでしょうか。

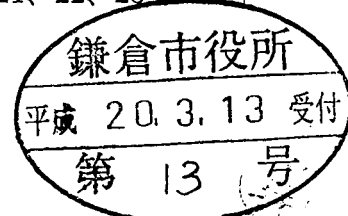
平成 16 年 12 月に時点では、私達近隣住民は事業用地の接道が不当であると考えていましたが、法律違反であることについてはまだ具体的には気がついていませんでした。マンションの高さ問題は事業者との議論の一つで、12 月 25 日に、事業者が「少なくとも背後の山の稜線(山頂だけでなく鞍部も含む山並み全景)より低くする」と説明しました。その後平成 17 年 1 月 28 日の実地測量の結果、片方の山頂(ピークが 2 つあるため)と中間の鞍部は想定していたものより 2m 程低いということが確認され、従って計画建物は稜線の鞍部より明らかに高いことが判明しました。しかし、その後このようなオカシイ報告書が作成され、開発許可処分をした後の 3 月 28 日の緑政審議会ですべて報告されたものと考えます。

上記資料 2 (別紙)の 21 ページから 22 ページにかけて、事業者のとった措置について十分確認したような記述があります。特に 22 ページの 11 行目からは「市は、こうした事業者のとった措置に対して、景観面への配慮がされていること、また、景観上の影響に関する事業者としての検討結果には妥当性があることを確認しています。」と説明しています。上記のような事実すり替えの報告に対して、市は何をどのように確認したのでしょうか。何故事業者のとった措置に対してかくも高い評価をしているのでしょうか。全く理解できません。

このような「すり替え」は、市民との話し合いでも再三にわたって行われており、行政に対する市民の信頼を大きく損ねる一因になっています。このオカシイ報告文の中に今回の事件の重要な要因が潜んでいると考えますので、是非この報告文の真実を深く調査していただきたくお願い申し上げます。

添付資料

第 5 回委員会の資料の「資料 2 (別紙)の表紙部分と 21、22、25 ページ」



以上

緑政審議会等における協議の状況について

緑政審議会議事録

(抜粋)

- ① 平成 16 年 11 月 5 日 第 30 回 鎌倉市緑政審議会 (平成 16 年度 第 2 回) . . . 1
- ② 平成 17 年 3 月 28 日 第 31 回 鎌倉市緑政審議会 (平成 16 年度 第 3 回) . . . 21
- ③ 平成 17 年 7 月 8 日 第 ³²~~34~~ 回 鎌倉市緑政審議会 (平成 17 年度 第 1 回) . . . 39
- ④ 平成 18 年 1 月 24 日 第 34 回 鎌倉市緑政審議会 (平成 17 年度 第 3 回) . . . 42
- ⑤ 平成 18 年 3 月 30 日 第 35 回 鎌倉市緑政審議会 (平成 17 年度 第 4 回) . . . 46

分があると思います。

ただ、景観の指針となる景観基本計画の見直しをかけようということになっておりますので、緑についてはおまかせだけでなく、景観法に則って緑の景観をどう考えていくかといことを改めて見直していかなければならないというスタンスに立つ必要があると思いますので、連携をとりながら、旨く議論しながら市民の関心を盛り上げながら、緑を大事していきたいと思っていますので、むしろご教示をお願いしたい。

奥水会長：景観行政団体に名乗りを上げるということで、鎌倉は景観も緑も全国的にも注目されています。緑から見た景観といいますと都市景観ということになります。都市景観の中にも伝統的な建物の街並みと緑も景観の大事な要素として形成しているといことを捉えた上での計画を造っていただきたいと思います。次回にも報告をいただけたら、と思います。

次に報告事項（10）岡本緑地保全推進地区内行為の協議について、事務局お願いします。

米木課長：緑地保全推進地区内行為協議については、手続きのフローに従えば、緑政審議会への報告は、「買取りができないと、市が判断した時」、次に「協議にあたり緑政審議会委員からの意見集約をした時」、そして「推進地区内行為が完了した時」と定められております。

前回報告しました、岡本地区のこの案件が、初めての進地区内行為協議であることを考慮して、今回、その後の状況を報告するものです。

11月2日に決定した協議方針をもって事業者との協議を重ねましたが、この間に、周辺住民の方々から、緑地の保全を求める議会陳情等があり、改めて市から事業者に「市への土地売却の可能性についての検討」を要請し、これに応じることはできない旨の回答がされるなどの経過はございましたが、今月7日をもって推進地区内行為の協議は終了となり、書面をもって事業者に通知しました。

協議を終了した内容と終了通知書の写し、図面等は必要な部分だけの抜粋ですが、事業者から提出された設計方針等の検討結果を資料として準備しましたので、その内容について担当から説明させます。

小林課長補佐：資料は10となります。

資料の最初の3頁は、「緑地保全推進地区内行為協議方針に対する措置状況」と題しました、市が協議終了を判断するに至った検討資料で、11月2日決定の協議方針項目ごとに、事業者のとした措置状況、市が確認した内容を記しています。

次に、3月7日付けの、協議が終了した旨を記した書面の写しで、その後は、事業者から提出された設計方針等の抜粋です。

最後にA3が計画図面となっていて、ページは右下にふついています。抜粋となっておりますので、ページがとんでいます。ご了承ください。

では協議方針の順に従い、協議が終了した内容を説明します。資料の1枚目をご覧ください。

1番目の「景観面への配慮」についてまとめてあります。事業者のとした措置ですが、「平面プラン」「高さ」「形状」「色彩」など6項目について、景観面への配慮をしています。

事業者から提出されました、「緑地保全推進地区内の景観および緑化の設計方針」と題した

H17.3.28

②

第31回

↓

設計方針の1ページには、これについて詳しく記されています。

計画については図面の、3ページをご覧ください。建物と稜線との関係が説明されております。

また、同じく8ページは、建物の色彩をシミュレーションした資料となっていますし、景観上の影響について検討しています。

図面の、7ページをお開きください。検討した視点場と、緑地の稜線を越えて建築物が見える範囲が記されています。

また、図面の9ページをご覧ください。次の10ページも含めて東海道線の車窓景観にどう影響が出るか、また、11ページには横須賀線から車窓景観に、どう影響するかシミュレーションしています。図面の15ページまでは、こうした景観上の影響についての資料です。

事業者は、こうした検討資料をもとに、景観上の影響が検討され「岡本緑地の機能に景観面で大きな影響を与えない」とまとめており、市は、こうした事業者のとった措置に対して、景観面への配慮がされていること、また、景観上の影響に関する事業者としての検討結果には妥当性があることを確認しています。

2番目は緑化についてです。措置状況の2ページをご覧ください。

事業者は「緑地の植生構成種」「緑地との一体性」「季節感」「早期の緑化」「壁面緑化」など7項目について配慮しています。

岡本緑地の構成する植生や、接道部分の緑化に配慮した計画としています。図面は16ページが、緑化計画平面図となっております。

措置状況の2ページに戻りまして、左の欄に、市は事業者の措置が、岡本緑地の機能に留意した緑化計画になっていることを確認しています。

その下になりますが、3番目は「関係する緑地の防災計画」です。事業者の検討した防災措置が、市の協議方針に沿っていることを確認しています。

次のページになりまして、4番目の「開発後に残る緑地の市への帰属」については、「事業区域に帰属すべき緑地がない」こと、また「前所有者にも帰属への意向を確認したが回答が得られなかった」という、事業者のとった措置を、市は確認しております。

その下の、5番目の「協議に必要な資料提供」と、6番目の「検討結果の報告」ですが、文書の往復をもって協議を行い、市が求めた資料はすべて提出されております。以上で説明を終了します。

奥水会長：ただ今の説明に対しまして、ご意見、ご質問をお伺いしたいと思います。

石田委員：この事業は絶対に実現されてしまうのでしょうか。持ち歩いて署名をお願いしているのですが、もうこれはどうしようもないのでしょうか。

小林課長補佐：その後の手続きの状況ですが、3月7日に協議終了の通知をしまして、その後、都市計画法に基づく開発許可申請がなされ、3月14日に許可され、その後事業者の方から着手届が出されたと聞いております。

赤松委員：この件は議会陳情も出され、関連する都市計画審議会でも高さの面からの審議もありました。それぞれの場で議論されてきたわけですが、推進地区という本来の指定の主旨からすれば残念な結果になったという思いを強くしています。

緑地保全推進地区内行為協議方針に対する措置状況

(平成 17 年 2 月 23 日付の事業者報告の整理)

	協議方針 (平成 16 年 11 月 2 日決定)	事業者のとした措置の状況 (平成 17 年 2 月 23 日付報告)	措置状況の確認
1	「鎌倉市の玄関口に位置する都市景観上の目印となる緑地」であり、「一山形状のまとまりのある地形を持ち、大船駅周辺地域に隣接する貴重な緑地」で、かつ「交通機関から視認される緑地」という地区の特性に留意して、<u>予定建築物の高さが緑地の稜線を越えないようにするなど景観面に配慮した規模、高さの建築物を計画すること。</u>	○景観面に配慮して、建築物が計画した。 1 平面プランを雁行させて長大壁面化に配慮した。 2 <u>岡本緑地の稜線を越えないように、建築物の高さを背後の山頂より低くした。</u> 3 道路側の階段を屋内にし目立たない工夫をした。 4 外装の色彩は、岡本緑地の機能を配慮して検討した。 5 立体駐車場外壁の色彩を建物同色にし目立たない工夫をした。 6 建物の天端隅を斜めにする等建物が少しでも小さくみえる工夫をした。 ○景観上の影響を検討した。 1 視点場としての検討位置を多数設定して検討した。 2 交通機関からの車窓景観への影響について次のとおり検討した。 ・ JR 東海道線では、上下線とも大船駅に入るまで、ほとんど視認できない。 ・ JR 横須賀線では、鎌倉方面から大船に向かう一部で車窓から視認される。 ・ 湘南モノレールでは、大船駅近くに限って車窓から視認される。 3 その他複数の視点場からの景観への影響について次のとおり検討した。 ・ 大船駅東口デッキ上、新富岡橋・大和橋からは、建物上部が視認される。	○岡本緑地の特性に留意して、<u>予定建築物の高さが緑地の稜線を越えないようにするなど景観面に配慮した計画となっていま</u> <u>す。</u> ○景観上の影響についての事業者の検討結果には、妥当性があります。

「岡本二丁目マンション計画（中間報告）について」の意見書

平成20年3月17日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会
委員長 安富 潔 様

安藤 久子

「意見陳述希望」

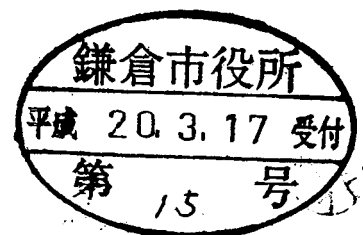
原点の検証を！

053-101号線（階段状市道）を整備・改修と称し改変することの是非。

この開発計画は接道要件を満たさなくては成立し得ないのであるから、
一番寛容な原点ある。

- * 道水路課は公共の利便の為と称するが、利に浴するのはマンションに入居する
59戸の住民のみであって40余年通行していた住民にとっては改悪でしかない。
強いて利をあげれば手すりが設置される事だけで、どこをもってバリアフリー化と
うたうのか理解に苦しむ。
- * 私有地260-2の石積部分は当時自らが「存置」と定めた「山林」なのであるから
接道要件を満たす目的のみでそれを改変するのは失当である。
- * 鎌倉でこの様な例はないと言っているのであるから、
（道路改変の）開発業者にとって絶好の先例となってはならない。

以上の理由によってこの階段市道改変の是非を問うものです。



意見書

平成 20 年 3 月 17 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

在住

鎌倉市民フォーラム

代表 渡辺 光子

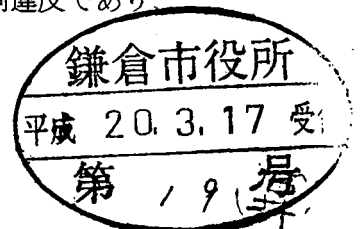
委員長始め委員各位のご尽力に心から感謝致します。鎌倉市岡本二丁目 78 番 1 ほか 5 筆における開発行為について、鎌倉市が行った 2 度の開発許可処分が、1 回目は都市計画法違反、2 回目は行政不服審査法違反を理由に、神奈川県開発審査会によって取り消しの判決がなされたことについて、貴委員会が調査検証、原因解明、改善策の検討といった使命を達成されることを願い、いくつかの論点について意見を申し上げます。

(1) 誰が、何故、無理に（階段状市道を壊し、計画地に市有地を編入同意してまで）、この開発許可を主導したのかを究明し、責任の所在を明らかにし、再発防止の措置について勧告願います。

近隣住民が県開発審査会に市の開発許可の取り消しを求めたのは、下記の理由からです。計画地への市有地の編入同意は、拒否不可能な市長の義務ではなく、公共性に基づく可否の判断が可能と解します。また、コンプライアンスを旨とする行政が、法律違反を犯してまで開発に協力した裏には、何かしら不当な力学が働いたものと推察します。

- ① 玉縄丘陵に連なる岡本緑地であり、市指定の緑地保全推進地区を壊すことになる。
- ② 大船観音の隣に、大船観音の目と同じ高さ、38 メートル（地下 3 階、地上 9 階の斜面地マンション）のマンションが建設されれば景観を著しく損なう。大船観音は鎌倉の玄関口である大船のランドマークとして親しまれ、市の景観計画でも JR の窓外景観として位置づけられている。
- ③ 接道要件が満たせない土地であると、市はこれまで開発事業者の説明してきた。
- ④ 境界線について市が地権者と係争中の土地であった。
- ⑤ 開発されれば、間口は 5 道路の交差点となる。近隣には、栄光学園や複数の養護学校などもあり市道 053-000 号線を通行する児童生徒の安全が懸念される。
- ⑥ 階段状市道 053-101 を壊すことによる工事期間中の不便はもとより、改修後の階段は踊り場が短くなり、特に 70～80 代の高齢者にとり、昇り降りの負担が増加する。

(2) 復命書（出張報告書）やメモなど、この事案に係る全ての情報の開示を市に求め、事実を解明してください。復命書の不存在は、市の服務規定や情報公開条例違反であり、



事実の隠蔽工作とも受け取れます。このような対応を、いつ、誰が、何故、指示したのかを、参考人召致するなどして、明らかにし、責任を問い、善処をご指導ください。

鎌倉市議会は地方自治法 100 条に基く調査特別委員会を設置し、独自の調査を進め、市長、副市長、市の職員が、顧問弁護士、県、県議、事業者などを訪問し、この事案について協議した 200 回近い出張記録を提出させました。市の職員服務規定は、出張の際、重要な案件については復命書と呼ばれる報告書を上司に提出することを定めていますが、この事案についての復命書はつくられていません。

誰が、何故、この事案について、どの部署も一切復命書をつくらず、口頭報告とする旨の指示をしたのでしょうか。市長を本部長とする内部調査委員会が一年近くもかけてまとめた中間報告書（平成 19 年 11 月）を資料に、貴委員会が事実を解明することは困難と推察します。この報告書は、後付で市の行為を釈明しているという印象を受けます。

（３）県開発審査会の第一回開発許可取り消し後、市が不許可処分とせず、開発申請書を補正し、しかも軽微な変更手続きとした理由と責任者を究明して下さい。

以下４点がその理由であると推察します。

- ① 早期に再許可しなければ賠償請求する旨事業者から市宛に要請文が届き、脅えたため
- ② 開発許可申請書を出し直す場合は、06 年 4 月 1 日施行の改正条例が適用され、マンションの高さを稜線より低くしなければならないという事業者の不都合に配慮したため
- ③ 市の瑕疵を矮小化するため
- ④ 開発に強く反対している地元住民への説明会を省くため

なお、顧問弁護士から申請書を出し直した方が安全との助言があり、事業者はその旨伝えたが事業者が補正を希望した云々について、市は当時の議会質疑で言及していません。

（４）事業者が鎌倉市に対し、損害賠償を求めて提訴する用意があると通告しているため、市は訴訟の回避を理由として 053-101 の原状回復を行いません。市の不作為の可否についてのお考えや打開策を市にご教示下さい。

事業者は、第 1 回目の開発許可取り消しの裁決後、開発許可を再度、早く出さなければ市に対し賠償請求を辞さない旨、文書で要請しました。住民側は、この時点で、3 者協議を求めましたが、市は応じませんでした。事業者は、第 2 回目の取り消しの裁決後、12 億円の賠償請求訴訟をおこす旨、文書で市に通告しました。このため、市は階段状市道 053-101 の原状回復を、度々の議会決議や 07 年 2 月 2000 万円の補正予算が可決されたにもかかわらず、事業者の理解が得られないとして、未だに執行しようとしません。住民は 32 ヶ月に渡り生活権を侵害され、崖崩落などの不安にも日々脅かされています。 以上

平成20年3月12日

岡本2丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

意見書

大船マンション問題にとりくむ市民会議

問題の本質は鎌倉行政の無反省な開発主義にあります

鎌倉においては、有名な御谷（おやつ）騒動以来、市民による宅地造成反対運動が連綿として続いてまいりました。それは単に個人利害にかかわる故のものではなく、古都鎌倉の自然緑地を守れ、古都らしい風情と風格を守りたいという多くの市民の切なる願いから発したものであり、それは古都ではない他地域の宅造反対とは一味も二味も違う意味深い運動であることをご理解いただきたいと思います。

当市の市民憲章また総合計画の中にも、そのことは明確に謳われており、我々市民は当然こうした基本方針が守られるものと思っております。

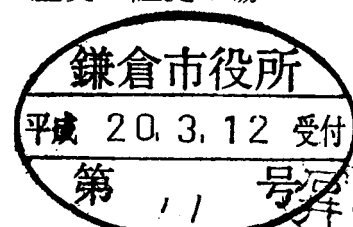
しかるに、鎌倉市の行政はこうした基本方針や市民の切なる願いを無視して、開発主義の政策を推し進め、現在もなお各地の緑地破壊工事を承認し続けております。つまり鎌倉行政は業者寄り行政を止めようとしないわけであります。

大船観音前マンション問題の根底にあるのは、鎌倉行政のガバナビリティー（被統治能力）を欠いた、独善的かつ傲慢な開発主義にあるのであり、このような主権者民意を無視した行政行為は断固糾弾されねばならないと思うのであります。

県開発審査会がこの許可を不当と断罪した本意は、単に手続の不備ということではなく、鎌倉行政の無反省にして軽率、かつ又傲慢にして無能な行政判断に対する断罪であると私たちは感じており、このような鎌倉行政の方針（開発主義）の撤回、そしてこれまでとってきた行政行為への真摯な全面的反省なくしては、この問題の真の解決はないと私たちは考えております。

古都鎌倉の緑地は特別な意味を持っています

再び申しますが、鎌倉の緑地は他地域の山地緑地とは意味が違います。鎌倉の緑地は鎌倉らしさの神髄であり、武家の古都として、日本の歴史の証拠の場



所として、その風格を保つことは格段の重い意味があります。

当市は一方では世界遺産登録推進運動も行っていますが、一方では緑地破壊に無神経という分裂症的行政を行っているのであり、このような統一を欠きガバナビリティーを欠いた行政体に対して大きな改善を迫りたいというのが私たちの切なる願いであります。

住民の生活を見放している市の事後処理

県審査会の2回目の裁定以後の市の事後処理対策もまたきわめて市民の生活をないがしろにした対応でありました。破壊された生活道路はいまだに放置されたまま。その修復に2000万円の予算の議会承認が得られたにも拘らず、それを使って直そうという動きもありません。業者（小松原建設）の訴訟が続いていて、この土地の行く末が定まっていないという問題がありますが、だからと云って、住民はいつ終わるともわからない裁判判定を待たねばならないのでしょうか。

委員各位も現地を視察されたと思いますが、当該地ははなはだ不安定な崖状のままであり、今年もまた梅雨の迫りくるなかで、住民は安全に対する危機感を感じているのであります。

役人の弁解は自己解釈であり、言い逃れです。問題の本質、市民サイドに立った政治の大所高所から官僚行政を判断してください

貴委員会の究明に対し、行政は様々な弁解ををすると思います。傍聴をいたしておりまして、役人が「こう思っで行いました」という答弁が聞かれますが、私たちからすれば、それは役人の勝手な自己解釈でしかないと思われるのです。もとより法は言葉であり、現実に対しては解釈が不可欠であると思いますが、その役人の法解釈にこそ問題が潜んでいると私たちは感じております。役人が法解釈するならどうして市民の要望に沿った解釈をせず、業者に役立つ解釈をするのか。その根本の問題があります。

委員各位におかれては、役人の弁明をそのまま受け容れるのではなく、一歩踏み込んでなぜそのように考えたか、という理由についてまで追求してもらいたいのであります。できますなら、役人の考えに対し委員各位の市民的視点に立った見解をもって意見を戦わせ、彼らの間違った考えを矯正、教導するという役割を果たしていただきたいのであります。

以上ははなはだ雑駁な意見ではありますが、私たちの気持ちをお汲み取りいただき、鎌倉開発行政の矯正にご尽力くださいますようお願い申し上げる次第です。

以上



鎌倉市の「260-2」の編入同意についての解釈および手続きは大いに問題があり改善すべきであると考えます。

《手続きの問題》

そもそも 鎌倉市が編入同意した とする手続きそのものに問題がある。

「鎌倉市が編入同意した」ことは 開発事業報告書及び適合審査報告書(鎌道水第1142号平成17年3月3日)道水路管理課長から都市調整課課長宛の書類に見える。

そこには、「平成17年3月2日付けにて依頼のありました開発事業の適合審査について、開発事業等における手続き及び基準等に関する条例25条に基づく審査が終了したので報告します。」として「①開発区域内鎌倉市道路部分については、区域内への編入を同意する。」とある。

それはおかしい。

第25条開発基準の適合審査とはどのようなものなのか。以下にみる。

(開発基準の適合審査)

第25条 市長は、前条の規定による申請があったときは、当該計画の内容が、次の各号に掲げる行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合しているかどうかを審査するものとする。

(1) 開発事業 第30条―第56条までに規定する基準

(2) 小規模開発事業 第30条―第44条並びに第45条第1項、第2項及び第4項に規定する基準
条例第30条から第45条までは開発事業等の基準であり条例第46条から第56条は公共施設の整備の基準等についての条項である。いずれも基準に関するものである。条例第25条は各課に自分達の掌握する部分についての基準に達しているかを問うものである。

編入同意は『開発基準』ではない。つまり道水路管理課長は条例第25条にないことを答えているのだ。都市調整課課長から問われてもいないことを答えているのだ。(道水路課管理課長は都市調整課課長から平成17年3月2日付『第25条のうち貴課に関連する条項について審査を行い、別紙によりその結果を報告してください。』と要請する書類が出されているはずだが、今回の中間報告書には参考書類として何故か未添付。)

それを基に3月7日市長名で「開発事業に関する協定書」が結ばれている。その中に(公共施設管理者の編入同意)として 甲は別添「公共施設新旧対照図」のとおり、道路を乙が行う開発行為の事業区域に編入することを同意する。と、ある。

問われていないことに道水路管理課長が答え 最後には結果として市長がオーソライズしている。そのような手続きはおかしい。鎌倉市には編入同意についてのちゃんとした手続きがないのである。

審査庁は「協定書の図面の中で同意をしているとしているが、協定書を見ても不明解であり手続きの適正化がのぞまれる」と指摘しているが当然である。

《まず所有者としての同意判断があるべき》

編入同意について鎌倉市は

中間報告書(法第 33 条第 1 項第 14 号との関係)の中で

公共施設管理者の法第 32 条第 1 項の同意と 260-2 の所有者の法第 33 条第 1 項第 14 号の同意については、開発行為に関係がある公共施設の管理者とその用に供する土地所有者が同一である場合には、公共施設管理者はその用地の所有者として使用収益処分権限を有するものであるから法第 32 条第 1 項の同意があれば、あらためて法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しないと解する。

としているがとんでもない解釈である。そんなことをしているから、市民感覚とはかけ離れた編入同意を行ってしまっているのである。

何故鎌倉市は「あらためて法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しない」とするのであろうか。道水路管理課はヒアリングの中で 2 つの理由らしきものを挙げている。

1 法第 32 条第 1 項の同意は、法第 33 条第 1 項第 14 号の同意の趣旨を包含する。

2 国もそのような解釈をしているし、近隣市でもそのように処理されている。

しかし

1 は「法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しないと解する」の言い直しにすぎない。2 の国や他も同様な解釈をしているというのは正しさを示す根拠にはならない。

市が所有し管理する土地を開発エリアに含めることが可であるか否かの「編入同意」は行政にとっても非常に大きな意思決定のはずである。もちろん事業者にとっては開発事業の根幹に関わるものだ。

開発すること建設することが良いことであるとする時代は終わっている。「編入同意」についてはさまざまな観点からその是非を吟味する必要がある。判断は単に技術的な観点だけでなく「土地所有者」としての総合的な判断が不可欠である。市の土地は市民の土地でもある。まちづくりとしての総合的な判断を欠いたまま「編入同意」がおこなわれて良い筈がない。公共施設管理者の法第 32 条第 1 項の同意と土地所有者の法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は切り離して判断されるべきである。しかも、土地所有者としての同意が先行して行われ、その後に公共施設管理者としての同意が行われるべきである。土地所有者としての同意が「NO」となった場合には、公共施設管理者としての同意は閉ざされる。したがって土地所有者としての判断と公共施設管理者としての判断の齟齬を心配するのは無用である。

では「土地所有者」としての総合的な判断は何によるべきか。そこでは『公共の福祉の増進』が編入同意を認めた場合と認めない場合のどちらにより大きくあるかが判断されることになる。そのようなきちっとした編入同意手続きを鎌倉市は早急に確立させるべきである。

いまみたように岡本二丁目マンション計画の編入同意に関する姿勢は大いに問題がある。審査庁は「鎌倉市が主張する公共施設の適正な管理上の理由により裁量の余地がないという判断については、公共施設管理者の同意と財産の管理者としての同意を混同するものである」と指摘しているが同感である。

岡本二丁目マンション計画に関する意見書

平成 20 年 3 月 14 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会御中

(経営企画部土地利用調整担当経由)

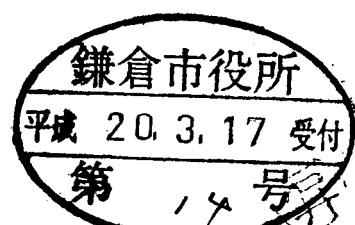
欽定憲法下での行政の無謬性神話をどこかで引きずっている我が国の官僚は、一旦決定した事案について軌道修正することには OECD 諸国にも例がないほど甚だいさぎよくないのであるが、当市の幾つかの事例を散見すると、あるいは官庁文化の好ましからぬ面だけではない、清算根絶されるべき悪しき風潮の存在も危惧されるので、以下のような疑念については、及ぶ限り掘り下げた解析を願い、併せて制度基準の充実についても提言いただきたく存じます。

1. 「ありき」思想が意思決定過程に歪を生んでいなかったか。

行政事務は法令に照らして行なうもので、結論にあわせて法令の解釈運用を捻じ曲げるべきものでないことは、論を俟たないが、本件に関し陰に陽に結論「ありき」の空気が醸成され、それに合わせた処分(許可)を求めて要らざる努力が払われたきらいはないか。

このような疑念については、当事者に事実の有無を糾したところで真相が解明されるには限らず、主として状況証拠を時系列的に洗い出すことによって、隠れた蓋然性が浮上する種類の事柄と思われる。

本件は、行政庁の処分が違法であると判断された後、重ねて同じ処分を繰り返し、再び違法と判断された点で、おそらく全国にも例を見ないものと想像する。何故そこまで無理を重ねて疑義のある処分に固執したのかであるが、一定の結果至上目標とした申請者とその周辺にとっては、「原申請」に固執すべき事情が在ったものと推測出来る。後述のように、本件の取り扱いとしては違法の判断が審査会から出された時点で原申請を拒否し、必要ならば再申請させて審査すべき筋合いのものであった。この故に、原申請が活着しているとして処理する場合と、一旦拒否して再申請させた場合の違いに注目することが必要である。この視点で注目されるのは、鎌倉市において平成 17 年 9 月議会に提出された「鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例」の一部改正が承認され、平成 18 年 4 月 1 日から施行されていることである。同条例 43 条に関係する別表 1 の改定で、これまで風致地区と第 1 種低層住宅専用地区のみに適用があった「斜面建築物のもつとも高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を超えないこと」と言う規制が商工業地区を除く全市に適用されることとなり、再申請時点では原申請が許可した建築物がこの制限に抵触する状況が新たに生まれていたことを無視し得ないように思われる。については、この関連で原申請を生かさな



ければならない必要が「なかった」ことを確認されたい。

註、平成 19 年 1 月の二度目の裁決の直後に、市の市民に対する説明会が二度開催されているが、行きつ戻りつする市の判断を垣間見る参考資料であるので、2007 年 1 月 26 日午後 6 時から鎌倉市主催で玉縄青少年センター 3 階ホールで開かれた市民説明会のメモを【資料 1】として、2007 年 1 月 28 日午後 2 時から市民団体主催で鎌倉市商工会議所地下ホールで開かれた観音開発シンポジウムのメモを【資料 2】として添付するので、公文書上の市の見解と対比願いたい。

2. 行政手続き条例第 6 条は何故無視されたか

鎌倉市の行政手続き条例は、法令に沿った鎌倉市の行政上の意思決定及び処分に際する基準を定めるものであって、個別の条例に手続の詳細が明記されているか否かに関わらず、地方公務員としての市の職員の事務取り扱いの規範をなすものであろう。

鎌倉市の行政手続条例第 6 条の本文は行政手続法第 7 条と大体同一であって、申請については速やかに審査を開始し「要件に適合しない申請については…補正を求め、または当該申請により求められた許認可を拒否しなければならない。」と、許認可できない場合の処置についてはこの二者択一であることを定めている。にもかかわらず鎌倉市は、原申請を許可した平成 17 年 3 月時点においてそれが要件に適合しないとの認識に達しなかった経緯は一旦置くとして、県審査会によって許可が違法である旨の判断が下された同年 12 月時点においても、補正を求め或いは原申請を拒否するいずれの処置もとっていないことは、この点を否定する書証が存在しないことから明らかである。上述の二者択一は法が定めている行政の義務と解されるので、これに即しない事務処理は地方公務員法第 32 条の法令順守義務、地方自治法第二条⑩⑪の両項、及び鎌倉市職員の服務の宣誓に関する条例に基いて職員が行なった宣誓の全てに抵触する。抵触する結果が意味するところも法の定める内容から明らかであると考えらる。

上述の二者択一に関しては、行政手続法とたとえば行政不服審査法の間には若干の表現の違いがあり、後者では「請求が不適法であって補正することが出来るものであるときは、審査庁は…その補正を命じなくてはならない」とかかかれているが、両者の立法の趣旨は共通すると考えるので、前者についても「可能な」補正はこれを求めることが期待されると解される。鎌倉市の開発基準条例はこの点について更に具体的に、第 26 条で「補正すべき内容を記載した書面にその理由及び補正の期限を付した通知」を申請者に発することになっているが、本件に関してこれが実行されず、実行されなかった理由についても納得される説明はない。なお補正するに、補正を「求める」のは、手続法以後補正に応ずるか否かは申請者の選択することで、応ずるよう命ずるのは適当でないと言う行政の中立性の認識が高まった結果と見られる。さらに、補正が「可能」かどうかの区別については、行政手続法以前の古典的通説(例えば田中二郎説)でも、不適法が形式の不適合によるものか実体のそれであるかが基準であったと見られるが、手続法においても、補正可能な形式の不

適合を指摘しないことは殊に期間の不利益を伴う場合は行政の怠慢とみなされ、逆に実体に不適合がある場合はその実体を改変することは申請者に属する行為であるので行政の介入に馴染まないという理解が立法の背景にあったと想像される。鎌倉市の開発基準条例はこの実体の瑕疵に基く申請の拒否については規定を欠いているが、そのことを持って開発許可申請には拒否がないと結論することは出来ないのであって、審査会が実体の瑕疵に基づく違法性を判断した段階で当該申請に関しては、行政手続法並びに市の行政手続き条例に従って、書面による申請拒否の通知を行なうべきであったと考えられるがどうか。

3. 道路法の定める管理者の義務が理解されていたか。

接道義務と言う際の道路には無論都市計画道路やいわゆる二項道路も含まれるわけだが、本件の論点の一つになっているのは市道への接道であるので、道路法の言う道路のうち市町村がその管理者である道路について、開発許可に関係する部署では法の期待する対処を現実に行なったかどうかを問いたい。

そもそも何のための接道かといえば、利用に際する出入りの手段がないような場所に建築物が作られても誰にとっても迷惑な話であるから、利用しうる道路に接することを建築基準法は基準の一つとし、そのような道路の筆頭として道路法に基く道路を挙げているわけである。したがって通行できるという道路としての「機能」がまず問題となる。つぎに、道路法はその管理義務者の別によって国道や市長村道の区別を置いているが、その管理のあり方はほぼ共通である。

道路法の言う道路は「通行できる機能」が問題であって、単なる面積や幅、長さではないことを衝に当たる職員は認識していただろうか。道路法第 2 条は道路を「一般交通の用に供する道」であって高速自動車道を除けば国及び地方自治体が管理するものであるとしている。更に、その管理義務を「常時良好な状態に維持し、一般交通に支障を及ぼさない」ことである(第 42 条)としている。つまり、道路法の道路は、何時でも誰でも安全に通れる天下の公道でなくてはならないと言っているわけで、ここで重視されているのは第一義的に「機能」である。その道路の態様は詳細かつ具体的に政令や関連法で定められているが、それも交通の用に供する機能と利用の安全が重視されるからである。例えば車道の左脇には 4m から 0.5m の路肩がなくてはならないし、それはどんな物理的障害があっても 0.25m 以下には出来ないとか、最大勾配の規定とか、湾曲する路線の幅員は回転半径に対応する増幅で有効な幅を維持できなくてはならないとか、全て「機能」に着目した配慮がある。また、付属物については、同じく道路法 2 条で「道路の構造の保全、安全の確保等管理上必要なもの」とされており、通行できる道路部分そのものとは区別して考えるべきことは当然で、これが判っておれば「付属物ですから道路面積の一部です」といった根拠のない説明が出てくるはずもない。

また、道路が存在し得るための要件についても法の定める手続がふまれていないところから、その認識が疑われる。道路の新設の手続と、改廃に際して新設に準ずるべきことが

道路法第二章(5 条から 11 条まで)に明記されているところだが、そこでは、道路は管理者による路線の認定とそれに先立つ議会の承認に始まり、認定の公示をへて、区域の決定と共用の開始(道路法第 18 条)に至るわけで、ここに至ってはじめて接道に適した「公道」が出現するものである。

本件では開発敷地が 053-000 号線に接地するかどうかが問題となり、260-2 号地が 053-101 号線の一部であるかどうか、同地及び 053-101 号線の始点付近を開発敷地に含めることで問題が解決するかなどの議論があったようだが、それぞれの手続に際して根拠法規がきちんと確認されていたかどうかを承知したい。260-2 の用地は 053-101 号線の一部としてかまたはその関連で行政財産として取得した由なので、いずれであったのか当時の議会への議案乃至報告の書証の形で確認ありたいが、通常道路になれば無番地となるので、地番が残っているのは手続き的に併合せぬままの道路の付属物であったと思われる。ともあれ、同地及び 053-101 号線の始点付近を開発敷地に含めることは、053-101 号線の始点が移動することから、認定済みの路線の変更、すなわち道路法第 10 条に当たるのではないかと疑いがもたれる。始点または終点の移動は、距離の問題ではなく、これまで接していた道路が他の道路との接点を失ったり接合に不具合や危険を生じないかといったことが大切であり、その故に行政の処分に先立って議会の承認があると考えたい。したがって始点の移動にさいしては、その理由付けと支障の有無とともに議会に提示すべき筋合いのものであった。なお、053-101 号線の始点が、開発工事の着手以前と比較して移動していないと言うのであれば、そのことを立証願いたい。

さらに、開発敷地が仮に 053-101 号線を経由して 053-000 号線に接したとしても、それは直接 053-000 号線に接することと同じではない。ゆえに、前者を以って接道したと言えるようであれば、その根拠となる法令の条文を確認いただきたい。

また、053-101 号線は開発工事と同時に改造工事の着手があり、開発中断に伴って現在は供用が中断しているものと理解するが、道路法に従えば、道路管理者以外が道路工事を行なうに際しては同法第 24 条の管理者の承認を待つて工事を行なうことになるが、この承認についての詳細を示す書証の確認、及び工事の中断に伴って工事以外の原因による供用の停止が起きているが、第 46 条に基く通行の禁止または制限の区間及び期間を改めて決定し公告すべきではないかの確認をお願いしたい。法の定める手続は、公益を重んじる立場からすべからず遵守ありたい。

4. 行政の意思決定の透明性、公平性を担保する条例、制度の充実について。

- a. 窓口となる現課は、各種の許認可ごとに、許可の要件としての申請の実体に関する審査基準の整備の有無、殊に数値であらわせない事項については殊に後日の紛争とならないような明確な判断基準となっているかの点検が望まれる。
- b. 道路行政に関係する紛議はこれまでも絶えないので、向後本件のような事態を招かぬよう、条例を以って、①道路法に基く路線の認定、②道路の新設、廃止、及び路線の

変更③全ての既存道路の始点、終点、重要な経由点の変更、は、全て議会の承認を要する事項と定めることが適当ではないか。

- c. これまでも鎌倉市では行政財産の扱いについて議会で質問が出た事例も在り、ご都合主義というか無原則、無規律のきらいがないでもない。今回の事例でも公有地の扱いが事態を混迷させた感がつよい。行政財産は市民全体が共有する公益目的のものとして議会が承認して取得するものであるので、地方分権自治の時代にあつてその取り扱いについて明確な基準が必要と考えられる。

鎌倉市には、公有財産に関連する例規として「鎌倉市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例(昭和 39 年)」、「鎌倉市財産の交換、譲与及び無償貸付等に関する条例(昭和 39 年)」、「鎌倉市行政財産の目的外使用料条例(昭和 40 年)」と「鎌倉市公有財産規則(昭和 40 年)」があるが、これ等をすべて廃止の上統合補完して「鎌倉市行政財産管理条例」「鎌倉市普通財産管理条例」とし、規定の一部は市の契約に関する条例及び手数料に関する条例に移管することが、わかりやすくまた脱漏をつくらない望ましい方法と思われる。

蛇足であるが、公有財産のうちの行政財産については、自治体が目的を定めて議会の承認を経て取得するものであり、地方自治法上も国等に使用させる場合を除いて第三者に利用させ得ないこと、本来の目的を損なわない場合の限り目的外使用を許すことが出来ることなどの細かい制約が明記されているところから、その得喪や管理のあり方の変更は議会の承認事項であるべきであり、行政財産の管理については、公有財産のうち特にこれのみを規定する独立の条例で管理することが適当と思われる。なお、その際、特例を設けて 2 千万円未満の行政財産の処分を自治体の長の専決としている条例は廃止すべきである。前記特例条例の背景として、昭和 28 年 12 月 9 日付けの国の通知に、「行政財産を公用財産と公共用財産に、普通財産を第一種第二種普通財産に細分類することは差支えない。」とあるものの注釈として「行政財産を普通財産に用途変更することは、法令の規定に基づいて他の機関が権限を有することとされている場合を除いて長の権限である。」と法にない首長の専決県を公認した文書が存在したことが根拠になったと想像されるが、一括分権法の施行によってこのルールも白紙に戻っているであろうから、あらためてルールを明確にし禍根を断つことにねがいたい。さらに、行政財産の普通財産への意向については、金額面積に関係なく、本来の目的が失われたことを要件とし、失われたことの判定基準をも条例に明記すべきと考える。現行の条例では、道路や公園のごとき行政財産も 2 千万円未満に細切れに分割することにより、取得の際の行政目的が喪われたか否かに関係なく普通財産化して売り飛ばすことすら可能な制度であつて、地方自治の本旨からしてはなはだ不都合と考える。

以上

岡本 2 丁目マンション問題、2007.1.26 説明会要旨メモ

役職者の紹介、録音の了解とりつけ（司会・進行、飯山都市計画課長）

市長の状況説明

申請：不許可処分を行う（作業中）

市民への責任：二度とこのような事態を起こさぬための措置をとる

職員：注意義務違反等がなかったか、審査委員会に委ねる。

市道：001 号線を再開する。

その他の工事：安全を最優先して措置をとる。職員が巡視している。

市長の責任：判断を誤り、議会と市民に多大の迷惑をかけた。

環境保全に対する認識が乏しかったのではないかと問う。

市長 今は、景観と生活環境のバランスが重要と認識している。

道路区域の変更に関する異議申し立てをして、却下されたところだが、001 号道路はどのように復旧させるのかと問う。

金沢助役 「現」状でなく、「原」状の復旧で考えている。

掘ってしまった山はどうするのかと問う。

市長 開発申請の区域内は、所有者と交渉中である。公道部分については、2 月議会に修復等の補正予算を提出する。

金沢助役 相手方との交渉期間は、約半年と考えている。

生活道路である 001 号線は、もっと速く直してもらいたいと問う。

法令を犯してまでも許可したことは、業者よりも他ならない。どうしてそのようなことになったのか。それは、上からの意向か下からか。また、業者向きに組織が洗脳されているのではないかと問う。審査には、公平な第三者を入れ、公表されたい。

市長 原因に複数あると思う。本年から、市の審査制度に第三者を入れている。専門家、市民の眼も取り入れたい。

すでに決まっているなら、委員の構成を公表されたいと問う。

佐野助役 従来は職員のみ 6 名であったが、昨年、私と職員担当の部長の 2 名が職員、あとの 4 名は外部委員を委嘱している。市長からは、今後このような事態を起こさぬための態勢づくりも併せて検討するよう、指示されている。

完全に第三者だけによる市長責任の糾明が必要と考える。

最終責任者は市長なのだから、なぜ決済印を押したのか、話して欲しい。仮に、あの土地が合法だったら開発させたのか、市が緑化推進地域に指定しておきながら、そこに許可した

ことが問題だ。合法ならよいと言うのは、業者の理論である。

市長 業者の請求に対しては、闘ってゆく所存。裁決書の財産権についての詞的は重く受け止めている。

地方自治の目標は地域の安全である。防災責任を取れるようにあとの措置を進められたい。手続き中といわれるが、いつ終わるのか。

道路予定地を「道路」とし、無理な申請を「軽微な変更」で済ませたことが問題だ。「軽微」の定義もきちんとしなくてはならない。予定地は、あらためて道路でなくすのか。

市長 誤解を生んだ手続は、申し訳ない。

金沢助役 用地は道路用を買っている。係争が終わったので、道路法により道路とした。

高橋都市計画部長 適切にいろいろやって、こういう結果を見た。事態收拾が私の責任。

石川都市整備部長 道路法の中で起こったことである。原因究明と解決策が重要。

市の条例が極めて不備である。

昨年 11 月 28 日の道路区域の変更は、直ちに元に戻すべきである。

二度も法令違反で許可を取り消された市長は、スポーツならイエローでなくレッドカードではないか。

昨年 4 月ごろ、建築の「根きり工事」に当たるものがされている。開発許可登録簿を閲覧に行ったら、記録はないから見せられないと言われた。

課長 最初の裁決の後、二度目の許可があり、二度目の建築確認も出ている。その有効期間中の工事と思う。二度目の取り消しは本年 1 月 4 日だが、市が受け取ったのは 5 日である。事業者への取り消し処分は、齟齬がないように手続の準備中である。

井上都市調整課長 1 月 4 日に再訂があったので、開発登録簿からのぞいた。4 日以前ならお見せできた。

飯山課長 予定の時間も過ぎたので、閉会します。

市長挨拶。

作成、

観音前マンション報告会、2007.1.28、要点メモ

■弁護士、報告 審査会の裁決は、申請が道路要件を欠くという、形式ではなく実体としての不適合を指摘したものだった。また、尚書きとしてではあるが、公共施設管理者の同意について、裁量の余地がないとした市の判断に対し、それは、公共施設の管理に支障がないことの同意と公共財産の所有者としての同意を混同したものであって、法解釈を誤っているとしたことは、裁量権についての意義ある見解と考える。

石渡市長 裁決に伴う対応については、次のように考えています。

申請については、不許可処分とする。

行政の責任については、迷惑と不安を与えたことを痛感し、信頼回復に努力する。

また、事件の経過をたどり、原因を究明する組織を作り、今後二対処するよう指示した。とりあえず、市長・助役の減給を今度の市議会に諮る。

職員については、義務違反が無かったかどうかなどを考査委員会で明らかにする。

工事が再開されないように協議すると共に、周辺の安全確保のための措置を優先する。

001号道路については、住民とも協議して、早急に原状を回復する。

■緑を守る行政が、緑化保全推進地区で行われなかったことは、世界遺産の推進と言いながら、環境を破壊する開発を進めている行政と共通する、欠陥行政ではないか。

石渡市長 地域の特性を尊重し、皆様の理解を得るように努めたい。それが検証できるやり方を考える。

〇〇 法令違反があったと認識しているか。

石渡市長 違反したと考える。お詫びする。

〇〇 26日、市民は熱意を持って善後策を糾したのに、大変なことをしたと言う認識が感じられなかった。究明に努めるとだけ繰り返されたが、原因は市長自身ではないか。なにがかったと憶測されても仕方が無い。第三者による公平な究明を願いたい。

石渡市長 原因究明と対応策に、十分な努力をする。

■市長はこれまで、裁量権が無いので許可するしかないと主張していたが、どうか。

石渡市長 裁量権はないと考えていたが、裁決を重く受け止めて、これにしたがう。

金沢助役 余事記載で裁量権があると裁決初になるので、県その他に照会中である。緑地保全推進地区の指定は法的拘束力は無い。地権者の協力を求める形となる。

■単なる合法・非合法で判断すると、結果を誤る。佐助の例では、古都法4条区域ぎりぎりの開発を認めた結果、隣接の6条区域が崩落した。禁止されている6条区域の形状変更を認めたと同じだ。①法の網が生活環境を守るか検証し②開発条例を住民参画で見直し③市民とひろく協議できる制度を作ることが不可欠だ。

金沢助役 岡本の場合、許可が無い以上、今後開発を解消する方向で交渉する。

生活者として、許可の理由がそもそもわからぬ。最初に許可の方針を出した担当は誰か。

〇〇 区域の変更で、接道したと思っているのではないか。

職員 区域の変更即接道とは思っておりません。境界については、事前相談時に査定願いが出て、査定を行っています。

2月5日の開発審査会を傍聴した印象では、担当レベルでどうしようもないところまで決めてしまってから上に上げている、業者に内諾を与えているように感じた。指揮命令系統をわかるようにし、調和ある開発とくらしの安心安全を含めて行政をして貰いたい。

〇〇 事業者に着工したことの責任を求めるのか。

職員 安全確保を優先するが、それについても事業者の同意も必要である。

〇〇 不備な申請を受け取った市は、事業者の賠償請求を排除できるか。

職員 国家賠償等の前提となる違法や重過失があるかということと思う。

12階建てはとりあえずなくなったと思うが、復旧は困難ではないか。市、事業者、市民の3者会談を進めて欲しい。広町の場合も、竹内市長、氏らの市民と事業者が7回の三者協議を重ねたことが、解決につながった。

金沢助役 市長も申したように、その方向を考えている。

審査を代表以下の市民会議に委ねてはどうか。

金沢助役 そのような提案があったことを、市長に伝える。

001号線の原状回復は、いつごろ完成するのか。また、今回の開発推進にというところが深く関与していることを認識しているか。は、東洋エンジニアリングのの個人会社だ。

昨年7月に鎌倉やま市街化調整区域の開発申請がなされたときにも、担当は、条件がそろえば認めざるを得ないと主張した。弁護士は、裁量権があるとの意見であったが、そのときも市長は認めざるを得ないと言っていた。

金沢助役 調整区域で簡単に許可を出るとは思っていない。

既に5件が宅地として認められているので、調べられたい。

206-2が道路となれば接道する。その場合に、市長が開発を認めないと発言した根拠は何か。

金沢助役 議会の決議もあり、また、206-2の件も検討すると市長が言ったことも含めて、判断してゆく。

今回の事件解明に係る書類は公開出来るのか。

金沢助役 公正に努力するので、ご理解をたまわりたい。

以上

作成、

意見書

平成20年3月14日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会
委員長 安富 潔様

端的に言えば、岡本二丁目マンション計画には鎌倉市の開発行政に内包する諸々の問題点が凝縮されていると考えています。

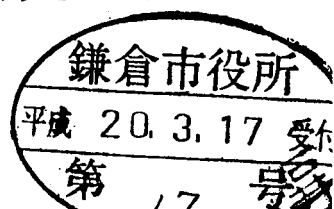
平成17年2月25日に開催された「鎌倉市都市計画審議会」の会議録一本審議会では「風致地区外における15米を超える建築物の建築行為」が諮問された一を見ますと、本開発案件について行われた行政指導の概略経過が事務局担当者から説明されています。(経営企画部より提出された中間報告書の事実経過総括表参照)

上記説明では、緑地保全、稜線制限等について、いかに行政側が関係法規に則して開発業者に対して行政指導を行い努力してきたか強調されています。然しながら、同審議会のある委員からも指摘された(1)市側の経緯の説明が非常にわかりにくい(2)法規則に則っているのかという問題提起がありましたが、審議議題でないこともあり、単なる意見として扱われて何ら進展もなく終わりました。

鎌倉市の「開発事業における手続き条例」の手続きフローによりますと、「事前相談」の段階で開発案件の適合等についての行政指導は業者と行政間で行われ、市民に公開される以前に、その大要、骨組は出来上がっています。従って、そのプロセスの中では、法適用以外の行政指導も行われているわけで、行政側にどのような理念、目的があったかによってその案件の性格は決定されているわけです。

当初より、行政側に「開発」ありきと言う目的があるのであれば、法規の作られた理念、目的は放擲され「開発」目的に沿った法解釈、適用が恣意的に行われる可能性は十分考えられるわけです。

県審査会の二度の処分庁の処分取り消し以後、議会の諸々の決議、貴会、百条委員会での行政の対応を見ますと、開発許可についてしゅじゅの法的違反、不備等を指摘されながら開発許可の法的正当性を主張しています。これは、行政側は当初より「開発ありき」と言う目的しかなく、何が何でも開発を行いたいとの意思表示だと考えます。この観点から、私ども市民としては過去数社の業者が当該開発地区での開発を諦めたのは、当該開発地区の「接道問題」にあったと考えています。従って、行政としては



「開発」を可能にするためには、「接道問題」を解決することがどうしても必要であったと考えざるを得ません。上記の「都市計画審議会」の行政担当者の説明によりますと、事業者の提出した「事前相談申出書」中の事業区域面積2,512.29㎡には36.54㎡の鎌倉市の道路保護地が含まれています。

これは、何かのインセンティブ（理由と言ってもよい）で、行政側の保護地（260－2）提供により「接地問題」を解決し開発を推進する行政指導が行われたことが推測されます。

事前相談でどのような行政指導が行われたかを解明することは、現時点では困難とは思いますが、過去、数社が開発を断念したにも係わらず、何故本件の開発事業者のみに「接道問題」を解決する行政指導を行ったのか、その理由を明確にさせていただきたく願う次第です。

過去に鎌倉市の開発行政での対応の仕方は、「民事に対する行政不介入」を是として、開発に伴う周辺住民への説明などの開催は業者に判断を任されているというのが現状です。

東京都荒川区ではマンション建設を考える事業者に対して周辺住民への計画内容の「事前説明」と「協議」を義務づける条例を施行し、説明会には区職員も立ち合わせる等、区民の福祉を優先する行政を行っています。鎌倉市開発行政の現状から考えると忸怩たる思いです。

以上稚拙な意見ですが、よろしく願う次第です。

以 上

意見書

平成 20 年 3 月 17 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会
委員長 安 富 潔 様

岡本の緑地と景観を守る会会員
[redacted]
[redacted]
[redacted]

はじめに

ここ 3～4 年鎌倉行政は古都保存法、農地法、開発問題等の違法、世界遺産公文書偽造問題、保育料問題等の不祥事が続発しております。

いまや行政と市民の「信頼」関係の乖離が広がるばかりです。これらの原因はどこにあるのだろうか。幹部職員の馴れ合いによる管理体制に問題があり、職員倫理感の欠如以外何もものないと思います。

岡本二丁目マンション開発問題で行政内部で調査した中間報告書に報告されていない「不都合な事実」についてお知らせいたしますので調査検討をお願いいたします。



鎌倉市行政の 「不都合な事実」

平成 17 年 2 月 25 日、鎌倉市都市計画審議会が行なわれました。この審議の議題の中に岡本二丁目マンション計画の稜線問題が取り上げられていました。稜線問題について審議されたが事なきをえて通過しました。

当該地は平成 15 年から「係争中」で有り、また「無接道」であった。にも関わらずこの重大な問題には何一つ審議されていません。

※原局窓口では我々は法と条例に基づいてやっている所以で住民と話し合う必要は何も無いと門前払いを幾度か受けております。

審議会が終わって 17 日後の平成 17 年 3 月 14 日には石渡市長の「開発許可」が下りました。「係争中」「無接道」の二つの問題があればこの問題をクリアーにして審議のやり直しをするのが当然であったと思います。

審議会は学識経験者、議員らからなる委員で構成され、全市民に公明正大に審議する神聖な場であり、市民に対しての単なる儀式ではない筈である。

上記の二つの重大な問題があることを周知していたのは 22 年間も鎌倉市都市計画審議会委員を務めてきた■■■■■会長がいたはずである。

■■■■■会長は当該地に隣接したところに長年在住しており、この件に関して一部始終周知していた筈です。

■■■■■会長は 2 月 25 日の都市計画審議会において岡本マンション問題の審議が行なわれる直前に退席をされている。その理由はいまいちよく判りません。

※この件は審議会の会議録に記されている。会議録を参照してください。

開発許可が下り、神奈川県開発審査会の「違法裁決」が下されてしばらく時間を置いて星野芳久会長に「係争中」「無接道」についてこの重大な問題を何故取り上げて審査委員にも伺いをかけなかったのかと究明をしたことがある。

※「係争」に関しては■■■■■元会長はの渦中の人物でもあった。

※「無接道」に関しては過去に住友建設、東急建設、大成建設等に事業者から開発協力の声をかけられたが大手建設会社は当地には「接道が無い」事実に至り、これを理由に皆断っている。

元会長は都市計画稲葉博行次長兼課長にこの件で問合せたところ、稲葉博行次長は「合法である」と答えたので審議会には提言しなかったという答えが返ってきた。長年委員を務めしかも会長である方が行政の担当職員のシナリオを鵜呑みにすることは如何なものであろうか。会長ともあろう方は検証すべきであった筈。

また稲葉次長は何をもって「合法である」と言ったのかいまだに理解できない。

諮問機関である審議会の答申は当然石渡市長に提出をしているはずである。

※目下会議録の答申の開示請求を行っています。

※審議会には事業者から委任状を受けている

も傍聴しており、会議後廊下で稲葉博行次長とご苦労さんの挨拶が交わされていた光景を見た。

都市計画審議会の会則を見るとそこには任期2年（更新可）と記されている。

都市計画審議会事務局に短い任期期間について聞くと委員は常に公明正大にたった立場で検討しても貰わねばならない。長年委員の任務に携わると事業者との癒着問題、行政サイドに偏った結果を生み出さないようにしていると言う。

審議会委員は22年間委員を務めていること自体が馴れ合いになっていないか。

岡本マンション問題に関しては会長は事業者から数回の事前相談も受けている。

※と事業者・小松原建設から鎌倉市に提出してある損害賠償「通告書」の中にも記されている。また近隣住民の説明会の報告書にもそのことが記されている。

都市計画審議会では「係争中」「無接道」の二件が提言されていないことは行政・事業者・審議会会長の間に「不都合な事実」が隠蔽された密約の疑惑があるのではないかと思う。最後に岡本二丁目マンション開発に関わる重要参考人として次の方が挙げられる。岡本マンション問題の大きな鍵を握っている人たちである。

※行政関係者：稲葉博行元都市計画部次長兼課長

※事業者関係者：

※審議会関係者：元鎌倉市都市計画審議会会長

平成 20 年 3 月 17 日

岡本マンション計画外部調査対策委員会に対する意見

「260-2」の遍入同意について

提出者

住所

電話

事業者が開発しようとした当該地は道路を挟んで大船観音があり、周の緑地と一体となっている地域です。当該地の周りは緑地保全地区であり、尚且つ当該地の道路側は鎌倉市が指定する緑地保全推進地区となっていると聞いている。

鎌倉市は緑地保全のために土地所有者に市として購入をお願いしたとも聞いている。

このように鎌倉市はこの土地を緑地として保存して行く考えだったと思いますが開発申請者の土地の接道要件が満たせるように地番260-2の道路区域への遍入同意を与え、開発をさせようとした。

これは鎌倉市が当初緑地保全推進地区として行く方針と開発行為を許可した行為はまったく反対の行為で矛盾していると指摘しておきます。

さて、260-2の土地は053-101号線の安全を確保するために擁壁を作っている土地であり道路ではない。元来、260-2は道路として使用することは出来ない土地だが道路の安全を確保するために買収した土地です。あくまでも事業者の開発が許可されて計画通り施工された後に道路として使用するのには公共性がある。

しかしながら、この考え方は開発行為許可が前提に無ければ成り立たない話である。

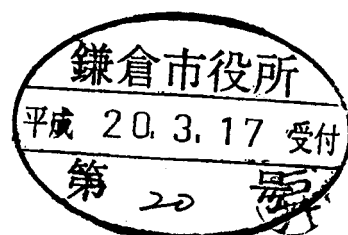
道路管理所管課がこの開発申請の許認可を判断するところでないのに認可を前提とした考え方で説明し編入同意するのはおかしいと考えます。

開発申請に伴い道路管理所管課に意見を求めたのは開発許認可を所管する部署が接道要件についての調査のため現状を知りたかっただけではないのか。また、開発行為を所管する部署も開発に伴う要件に合うかどうかを調べるだけであり、260-2を道路に遍入すること決める権限は無いのでは。

260-2を道路区域に偏入することは当該地の開発条件を満たすことになる。

鎌倉市の自らの財産用途を変更し民間事業者の便宜を図るのには公共性があると同時に鎌倉市の町作り方針にも合致していなければならない。この開発行為は冒頭にも書いた通り鎌倉市の町づくり方針に合致していないと言わざるを得ないというのが私の意見です。

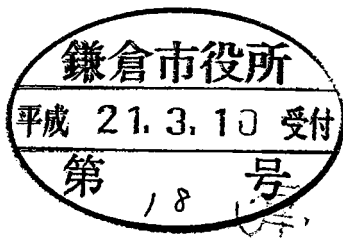
以上



意見書

平成 21 年 3 月 10 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会
委員長 安 富 潔 様



大船観音前マンション問題にとりくむ市民会議

代表世話人 星 野 芳 久

神奈川県開発審査会から 2 度にわたって「違法」との裁決を受けた「岡本二丁目マンション計画」（大船観音前マンション問題。以下、「本件」という）のような不祥事の再発防止に当たっては、違法性の是正とともに、市民不信を招いている行政の矯正が必要です。鎌倉市政の市民軽視、事業者優先の姿勢はひろく見受けられるところであり、そこに本件の遠因があるのです。したがって、これの是正なくしては本件の根本的解決はありません、また、類似の事件の続発も防止できません。「鎌倉市はく基礎自治体としての責務＝市民目線に立っての行政」を遂行せよ、と求めるものです。

以下、違法性の糾明と改善について貴委員会のご検討に深く期待するとともに、行政に求める改善点を列挙します。

A まず、法的な問題としては・・・

- ① 「編入同意」についての判断方針や手続が、未だ不明確である。
- ② 「軽微な変更」についての現行基準は、不適切である。
- ③ 「260-2 の市道 053-101 号線への編入」は、市道の改良とはならない。実情は、開発事業推進の都合であるのが明らかである。よって、これは不当である。
- ④ 開発区域での新たな申請に対しては、現状の接道状況で判断すると当局は表明している。しかし、違法な開発許可により改変された接道状況を許可判断の根拠とするのは、不当である。

・・・と申し立て、貴委員会での更なるご審議を要望いたします。

次に、市政の不適切な状況の改善を求め、 B ならびに C として提起します。

B 行政による「市民の知る権利」の尊重

- ① 広報の改善： 市のホームページの更新が適切になされていないことが、あります。会議等の開催日時のみならず、議題等も明示すべきです。
- ② 傍聴環境の改善： 傍聴環境が、劣悪です。問題は多岐にわたりますが、主要なもの

2つのみを取り上げます。

傍聴用資料は委員のものと同一であるべきであり（第2回外部委員会の資料は、委員用はカラー、傍聴用は白黒だった）、傍聴用資料に書き込み・持ち帰り（有料でよい。外部委員会では実行されている）できるようにすべきです。

また、傍聴人の録音を認めるべきです。（これについては、先に貴委員会から「認められない」旨のご回答がありましたが、その理由は示されませんでした。私どもとしては理解できないところであり、理由の開示を求めます。）

- ③ 告示方法の改善： 「告示」が屋外の掲示板内部に掲出されており、ガラス越しのため、非常に見難いです。市庁舎内にも、閲覧場所を設けるべきです。
- ④ 開発情報の早期開示： 市民が開発情報に接した時点では、それについて市民が行政や事業者と協議する時間的余裕がない場合が殆どです。石渡市長自身が（平成19年1月28日に私ども市民会議主催の「2度目の違法裁決報告会」の席上で）「知った時点では、市長の私でもどうにもならない段階に至っており、改善すべきと考える」旨、発言しています。

C 行政の情報管理の適正化

- ① 当事者確認の履行： 開発事案での「住民説明の報告」は事業者から行政に対して行われますが、それが不正確であったり虚偽である場合があります。「住民が了解しない説明会はダメ」とまでは要求しませんが、少なくとも報告書は当事者である住民にも提示され、住民側に異議があれば申し立てできるようにすべきです。
- ② 行政の説明責任・市民意見の聴取責任： 「市有地の開発区域への編入」や「市道の改変」といった市有地（市民の共有財産）に関する事項であるにもかかわらず、市民から要望しても行政は「民民不介入」として、自らの説明や市民意見の聴取を拒否することが多いのが実情です。事は単なる民間企業の事業問題ではありません。行政は政府の立場から説明をきちんと行うべきであり、また、市民の声に耳を傾けるべきです。
- ③ 「情報隠し」や「不適切な情報操作」の排除： 本件の「出張復命書が、一切ない」と（平成20年2月2日付朝日新聞、神奈川新聞）や、同年10月に玉縄地域で開催された「市長と語ろう～まちかどトーク」で本件についての意見や質問が多数出されたのに「トーク」紹介記事（「広報かまくら」2月1日号）では一切触れられなかったこと（<http://kitakamayuu.exblog.jp/108772000/> 参照）等、「情報隠し」「不適切な情報操作」としかいえない状況があります。このようなことは、廃絶させなければなりません。

一見、迂遠とも思える B や C ですが、このような状況の是正なくしては本件の解決ならびに鎌倉市開発行政の本質的な改善はありえないと、重ねて主張するものです。

D 三度「市民意見聴取の場」を設けてください。

最後に、貴委員会での調査結果や改善策（案）がまとまった段階で、それを市民に開示し、改めて市民意見を聴取してください。貴委員会の最終結論は、それを踏まえてのこととしてくださるよう、要望いたします。

以上

意見書

平成 21 年 3 月 12 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

永末 大

(大船観音前マンション問題にとりくむ市民会議)

「真の原因解明なくして改善はありえない」と考えます

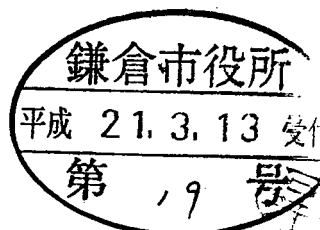
ご多忙な委員の先生方には長期間にわたる委員会にご尽力下さり誠にありがとうございます。しかし現状では私達が期待している進展になっているとは思えませんので、耳障りなことも申し上げますが、鎌倉市政の改善のためということでお許しいただきたい。

この問題は、神奈川県の開発審査会から「開発許可取消し」の裁決を2度も受けた前代未聞の大事件であります。先ず原因究明が第一ということで、市の内部委員会や市議会の100条委員会が設置されました。しかし結局、問題もみ消しの勢力や原因究明への抵抗勢力のために見事に腰砕けになっているように見受けまます。この外部調査対策委員会が最後の頼みの綱です。度々傍聴していますが、昨年の中頃まではかなり納得の行く進展だ感じていました。しかし後半に入ってからは何故かあまり進展が見られず、段々と不安・不満が募ってきました。委員会で配布される資料「いままでの論点の内容」を見れば明らかです。記述内容がほとんど変わらなくなってきました。原因追求が全く進展せず、「意見等」の欄には「もっと慎重に判断すべきではなかったか」という類の記述ばかりが目につきます。何とも締まりの無いまとめ方です。最初の許可はともかく、住民が県に審査請求を出した後は、市は何度も何度も顧問弁護士と打合せを重ねてきています。十分慎重に検討してきたということです。どのようにこれ以上慎重な検討ができるのでしょうか。委員会の議論では問題解決の本質が見逃されているのではないのでしょうか。委員会は一体どのような方向を向いて議論しているのでしょうか。

真の原因の解明無くして改善対策などありえません。「どの部署の、どの立場の職員が、何を根拠に、どのように判断して、このような違法な結果を招いたか。」という事実解明こそが調査の基本ではないのでしょうか。市長の責任についても全く議論がされておられません。2度も「取り消し裁決」がされているのに市長の責任が全くないということなどありうるのでしょうか。もし今のような「論点の内容」の程度のまとめで委員会を終了するのであれば、「全く無駄な委員会であった」ということになるのではないかと思います。4年以上にわたってこれほど大騒ぎになった未曾有の大事件を起しても、「誰も何もお咎めなし」ということになります。職員は「もう何をどう判断しようとお咎めを受ける心配はない。怖いものなど全く無い。」と心から安心することでしょう。緊張感をもった改善の期待などありえないと考えます。

間違いをした部署あるいは間違いをした職員をきちんと断定しなければ、何も改善に繋がらないということを再度強く申し上げます。最悪の場合、「この委員会は無の方がよかった」ということにさえなりかねないと懸念されます。むしろ、職員の判断姿勢がより甘くなった、より悪くなった、ますます乱れてきた、となる心配がされてなりません。

鎌倉を良くするためにどうかもっと厳しく真実の追求を行って下さい。後世に残る名報告をまとめて下さい。この鎌倉を救って下さい。



以上

平成21年3月4日

岡本二丁目マンション計画外部計画調整委員会
委員長 宇高 潔 様

西岸 幸子

意見書
岡本二丁目マンション計画事件等再発防止の為に事務改善(第1号様式について)提案

事前相談申出書(第1号様式:中間報告書59頁)は、開発手続きの第一手順として位置づけられています。その目的は、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例第13条の規定により、開発事業等の計画について、関係法令等並びに同条例に定める手続及び基準等の基本事項に関する相談を申し出ます。とその様式の上段に示してあります。次に事業概要欄、土地利用規制等欄、条例適用区分欄、担当押印欄があります。開発の一大事業を届ける内容としては、又相談に関する事項としては少なすぎます。法令、条例の手続が十分とはいえません。

この申出書に開発に関係する重要事項が明記されていれば、各課担当者も、住民市民も共有の情報を見る事ができるのです。担当者は次の手順である基本事項確認書・事前相談主管課一覧表・確認項目で(中間報告書61頁、60頁)細く確認するからよいということでは済まされません。なぜなら確認結果とみられる事前相談報告書(第2号様式)にも転記されていない項目があるからです。

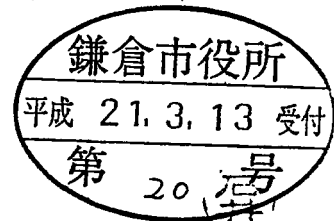
申出書→確認書→報告書の流れの中で、重大な問題が三つあります。改善を提案いたします。

1. 事業区域内の地名地番と、所有者の同意書について
2. 法32条の同意の有無について
3. 事業区域外の工事と同意の有無について

1. 今回の事件では市有地260-2番地が事前相談申出書の事業区域、地名地番に含まれていたのですか、表書きの仕方が岡本二丁目78番-1他3筆となっていたので260-2は認識できませんでした。(むしろ理解できないように隠されていたといっても良いでしょう。)

地名地番を一筆ずつ明記し、その所有者名を明記し、同意書の済、手続中のチェック欄を設けることを提案いたします。記入地番が多いときは別紙添付にすればよいと思います。

2. 事前相談申出書の段階で、関係法令である都市計画法第32条の協議の有無についての欄を設けることです。地名地番欄に市有地が明記されていれば、編入同意の有無は必要になります。確認欄があれば行政財産の管理や手続の情報の共有化がなされます。現状の書式では、事業者と、一部の係の人のみがくわしいことを知っている内容になっています。大事な情報は、早く必要の人に知らせることで事件は防止しやすくなります。



3. 今回の開発事業の第一歩は、北側階段(053-101号線)を道路法第24条の承認工事から始めました。ここは市有地260-2(擁壁)と平行につながっているのです。敷地が接道されていないのです。都市計画法によらない工事を開発区域外の隣接地(053-101号線)で申請しているのです。これを認めることは便宜供与であると言われても当然です。生活道路として利用していた住民に説明がなかったのですから。これを防ぐために、事前相談申出者に、開発事業区域外の工事の有無、場所名、同意書の添付、申請中のチェック欄を設けることを提案します。

以上鎌倉市の開発行政の信頼をとりもどす一つの方法でしかありません。条例改善が必要になりますが、まず手続の入口のところで改善がなされることにより、開発事業の情報の共有が鎌倉の都市計画に希望と信頼がとりもどされることを望みます。住民説明会にはこの申出書又は報告書を資料として配布することを提案します。

参考図書も担当者は熟知しているのに活用していないのは県開発審査会から指摘されています。中間報告書頁129上から3行目に神奈川県土木整部発行「都市計画法に基づいた開発許可関係事務の手引」(平成17年10月発行)、同頁9行目「開発許可制度の解説」のことも市の方が再々弁明書で載せています。県では手引や基準はホームページ上に載せています。事前相談は開発計画概要書(様式1)114頁にあり、法32条に規定する協議が必要事項として設けられています。これらも何故鎌倉市では参考にして利用できなかったのでしょうか。特定行政庁としての価値を表明できる開発行政を目指して欲しいと思います。

参考 例規集2005頁 鎌倉市開発事業等協議会規程(趣旨及び設置)第1条 この規程は本市内における開発事業等に関する開発基準の適合審査及び公営施設に係る管理者の同意について、関係部課等との有機的な連絡調整及び協議を行うため、鎌倉市開発事業等協議会(以下協議会という。)を設置し、その組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

例規集114頁 鎌倉市事務分掌規則において、道水路管理課は市道路等の工事の承認についてはありますが、開発事業に係る公営施設管理者の同意、輸入を同意する事項についてはありませんでした。(中間報告書63頁)は条文にそった書式を作るとよいと思います。(手引化でもよいと思います。)

道路法24条 沿道居住者が道路へ車の出入りのために家の家の歩道を一部切り下げたりする自費工事をいう。

要綱で手続や基準に関するものはホームページに公開して下さい。
添付書類 市長への手紙、その回答文(443枚)

Send Your Voice To Better Our Kamakura

9.21.1.20.

(受付番号 20-676)

Send Your Voice To Better Our Kamakura

市役所の許可について二教年に渡り市内では紛争が数々ありまして、開校申請等に十分審議することが必要となつてゐるとおられます。開更でおたすねいたことがありますのでご回答よくしくお願いします。と提案いたします。

④の上記協議会は今年度何回用かれましたか
会議形式の種類別に（例は会議式、電子会議式等）
月日、用いた時間、議題、出席者、欠席者、発言者、各氏名
を記載下さい。

② 上記会議において、公営施設の病入同意を要する南苑事業は、何日の会議に於いたか月、日をおしえて下さい。

2 望まれる南苑事業等協議会の開催方法を提案されていただきます。

思ひます。

の毎月二回(二週間に一回)会場形式で協議会を開催して
 旗倉市内のまちづくりを精査、協議して、賃のよいまちづくりを
 略 図 Rough map 目指して、いただけるよう提案いたします。

(近隣市で実行している所もあるようです。)

② 上記協議会の議事録を市ホームページに載せて、市民行政の情報公開度もアップさせて、市民との信頼を深めようことを提案させていただきます。

[illegible]

市招-2 A4

M. del. 205

IJIN SO
 YAS IDA
 SUC L
 DA I FE
 LIF IN
 E II SU
 NSL RA
 URANG

皆様からお寄せいただきましたご意見につきまして、次のとおりお答えいたし

1 開発事業等協議会の実施状況について

1-① 実施状況について

平成20年度の電子会議室(平成21年2月1日現在)については、計60件の事業について実施しています。

4月：3日(1件)、16日(3件)、23日(1件)、30日(4件) △ 計9件

5月: 7日(1件)、13日(3件)、19日(1件)、22日(1件)、27日(1件)

計 7 件

6月: 2日(2件)、4日(1件)、10日(1件)、23日(2件) 計6件

7月：8日(1件)、10日(1件)、11日(1件)、30日(2件)、計5件

8月：4日(2件)、6日(2件)、19日(1件)、29日(1件) 計6件

9月：1日(1件)、5日(1件)、9日(1件)、11日(1件)、12日(1件)、

24日(2件)、29日(2件) 計9件

10月: 2日(1件)、17日(1件)、24日(1件) 計3件

11月: 6日(2件)、7日(1件)、20日(1件)、~~25日(1件)~~、27日(2件)

計7件

12月: 11日(1件)、18日(1件)、19日(2件) 計4件

1月: 13日(2件)、15日(2件) 計4件

平成20年度の召集を要する協議会（実際に委員が集まる会議：平成21年2月1日現在）については、下記の内容で1件のみ開催しております。

(1) 日時

11月7日(金) 9:00~9:15

(2) 議題

事業者名：樋口晶一

事業区域：大船二丁目788番2ほか3筆

事業目的：共同住宅の建築（地上7階建て）

★(3)出席者

金澤副市長（会長）、戸原経営企画部長、議原世界遺産登録推進担当部長、兵藤総務部長、

石川防災安全部長、相澤市民経済部長、小村こども部長、石井健康福祉部長、勝山環境部長、

土屋景親部長、都市整備部長（代理出席）、瀧澤拠点整備部長、辻教育総務部長、嶋村経営企画部長（経営企画課長事務取扱）、島田世界遺産登録推進担当次長、内藤総務部次長（総務課長事務取扱）、梅澤市民経済部次長（市民活動課長事務取扱）、

安部こども部次長（こどもみらい課長事務取扱）、山本健康福祉部次長（福祉政策課長事務取扱）、

出澤環境部次長（環境政策課長事務取扱）、都市計画部次長（都市計画課長事務取扱；代理出席）

大場都市計画部次長（開発指導課長事務取扱）、山内拠点整備部次長（鎌倉深沢

地域整備課課長事務取扱)
 宮田教育総務部次長 (教育総務課課長事務取扱)、島崎生涯学習部次長 (生涯学習課長事務取扱)、
 中里世界遺産登録推進担当課長 (文化財課長事務取扱)、菱田市民相談課長、比連崎管財課長、
 郷原総合防災課長、大谷産業振興課長 (農業委員会事務局局長兼務)、相澤資源循環課長、
 古谷環境保全推進課長、比留間都市景観課長、村井みどり課長、建築指導課長 (代理出席)、
 坂巻道路整備課長、高橋交通政策課長、下水道課長 (代理出席)、齋藤七里ガ浜浄化センター所長、
 原山山崎浄化センター所長、再開発課長 (代理出席)、大澤学務課長、甘粕都市調整課長 (幹事)、
 岸名都市調整課長補佐、飯塚都市調整課長補佐、下平都市調整課長担当係長 (4) 欠席者
 伊藤都市計画部長 (副会長)、畑消防長、金川生涯学習部長、
 北村防災安全部次長 (安全安心推進課長事務取扱)、米木景観部次長 (公園海浜課長事務取扱)、
 小磯都市整備部次長 (都市整備総務課長事務取扱)、稲葉都市整備部次長 (河川課長事務取扱)、
 熊谷拠点整備部次長 (拠点整備総務課長事務取扱)、石井土地利用担当課長、
 原田広報課長、
 柿崎環境施設課長、畑道水路管理課長、渡辺大船駅周辺整備課長、木川警防課長、
 宮崎学校施設課長
 (5) 発言者
 兵藤総務部長

1-② 公共施設の編入同意を要する開発事業について

【召集を要する協議会】

公共施設の編入同意を要する開発事業はありませんでした。

【電子会議室】

4月30日：1件、6月10日：1件、7月30日：1件、8月6日：1件、
 8月29日：1件、
 10月24日：1件、11月25日：1件、11月27日：1件 計8件

2 開発事業等協議会に係るご提案について

効率的な行政運営の視点を踏まえ、ご提案いただいた内容も参考にしながら、今後の開発事業等協議会の組織及び運営について検討してまいりたいと思っております。ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

平成 21 年 2 月 19 日

鎌倉市長 石渡 徳一



(受付番号 20-713)

外部調査委員会への意見書

鎌倉市長石渡徳一氏は鎌倉在住の市民からの岡本二丁目マンション問題に関連した質問に答え平成21年1月20日付け文書で、「(市道)053-101号線の階段部における道路に関する工事については、道路法第24条の規定に基づき、平成17年5月17日付で承認し、その後、工期や内容の変更を行い、平成19年6月30日をもって承認期間が終了しております。したがって、現在この承認の効力はないものと考えます」と述べている。これは同所に小松原建設株式会社が建設を計画していた(仮称)大船マンションにからみ、述べられたものである。市道053-101号線は長年近隣住民が生活道路として使用してきたものであるが、前述のマンション計画にあたり隣接する市有地(岡本二丁目260番2)の擁壁部分とともに事業区域に市が編入同意した件をめぐり、市議会や神奈川県の開発審査会で、市長石渡徳一氏の責任が追求される事態となった。

鎌倉市長石渡徳一氏は本年2月市議会に、上記市道(階段)の原状回復費名義で、20,000,000円を補正予算として計上した。この予算については足かけ4年も執行できない異常に事態となっている。しかし補正予算を組んだということは、事業者の上記市道053-101号線の道路法第24条にもとづく工事の承認を再度認める前段の行為と受け取ることができる。隣接する市有地(岡本260番2)は鎌倉市の緑地保全指定地であり、この編入に同意することは市有財産の放棄に等しい行為である。

よって外部調査委員会に対し、かかる行政行為の責任の所在を明確にするよう求めるものである。

また、こうした行為が二度となされることのないよう都市計画課の機構改革への提言を求める次第である。

3月16日

意見書提出者

(意見陳述希望)

[Redacted signature line]

岩田 薫

[Redacted line]

[Redacted line]



平成21年3月15日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

江藤 振

(大船観音前マンション問題に取り組む市民会議)

貴委員会は3月1日付広報かまくらで「岡本マンション計画」についての意見書募集を行っていますが、腑に落ちない点がありますので下記します。

同募集の意見書題目は「岡本マンション計画に係わる改善策について」となっています。

貴委員会の設置要綱には、同会目的として「・・・一連の手続きについて調査、検証、原因解明、改善策の検討を行う」とあります。

貴委員会は長期間に亘り、主として「接道要件に関するもの」、「編入同意の問題」、「軽微な変更」の3項目につき上述の委員会設置目的に沿って議論がなされてきたと理解しています。然しながら、現時点では十分な議論がなされず、多くの未解明の宿題が残されています。

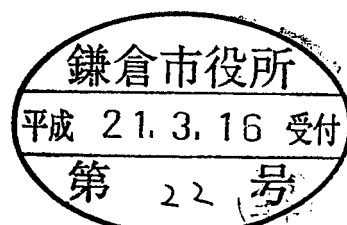
通常、問題の改善策というのは、その調査検証、原因解明が行われた後にはじめて着手される作業と思います。

小生の過剰反応かもしれませんが、率直に言って、現時点で改善策の市民意見を求めることは何か既定のアジェンダに沿って貴委員会の幕引きが行われるのではないかと危惧しています。

鎌倉開発行政が本マンション開発につき、何か「おかしいこと——永年に亘りマンションの建設が不許可であった地区で今回は許可されたこと」をやっているとの印象をもったことが、小生が標記市民会議に参加したきっかけでした。したがって2回に亘る神奈川県開発審査会の開発取り消し後に設置された貴委員会、「百条委員会」、「鎌倉市の調査内部委員会」等の「おかしいこと」の解明作業に期待してきました。然し、「百条委員会」は3月25日の市本会議での同会委員長の総括報告で終了する予定です。

各委員の報告原稿から推論すると単なる問題点の羅列で解明の段階までにも至っていない状況です。

他方、「内部委員会」はご承知の通り有名無実の有様です。独断的な言い方で恐縮ですが、貴委員会が具体的な原因解明なしに「議論の集大成」的報告程度で幕引きを行うのであれば、多くの鎌倉市民が期待している市の「行政責任」追及などは全くの絵空事に終わってしまいます。



最近、市内では「山の内西瓜谷緑地のテニスコート建設」、「関谷地区のごみ処理場建設」、「材木座二丁目の市街地調整区域変更問題」等、緊張感のない担当職員の条例ミス（意図的と思われるものもある）で、不祥事が続出しています。これは、現在まで、鎌倉市では厳しい「行政責任」追及が行われてこなかったために、一種の微温的安心感が行政内部に瀰漫している結果だと考えます。

この観点からも、本岡本マンション問題解明を契機に「行政責任」追及を意図している鎌倉市民にとっては、貴委員会が果たす役割は非常に大きく重要なものです。貴委員会には設置目的に向かって一層のご尽力をお願いする次第です。

以 上

岡本二丁目マンション計画に関する意見書

平成 21 年 3 月 16 日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会

委員長 安富 潔 様

(提出者)「鎌倉市民フォーラム」代表 渡辺 光子

(連絡先) 

貴委員会におかれましては、内部調査対策委員会の中間報告を基に、6つの論点について、第三者機関として客観的かつ専門的な視点でご検討頂きました。長期間のご尽力に心から感謝申し上げます。

「何故、同一案件について違法な開発許可が2度も続けてなされたのか」、この点について事実が解明されなければ、改善策をつくることも難しくなります。

「誰が、何のために」は未だ闇の中といった印象ですが、せっかくの機会を頂きましたので、議会、100条委員会、そして貴外部調査対策委員会の傍聴を続けてきた者としていくつかの私見を述べさせていただきます。今後の貴委員会のご調査、ご議論の一助となれば幸いです。

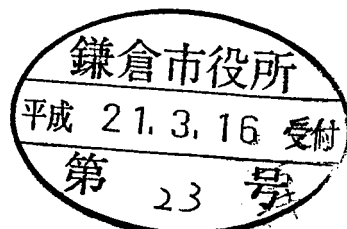
1 約 2500 m²の当該開発区域には、市が指定した緑地保全推進地区が多く含まれている。ところが、市は、階段状市道(053-101)を壊し、市有地(260-02 擁壁)を開発用地に編入同意することによって、接道要件を満たすことに協力し、同開発を許可した。

これは、鎌倉市緑の基本計画に反する行為である。また、地上9階、地下3階の斜面地マンションは、隣接する大船観音とほぼ同じ高さであり、市の景観計画(保全すべきJRからの車窓景観など)にも反する。緑の基本計画、景観計画という二つの重要な計画に反してまで、市は開発を優先させたとの印象が強く、不可解である。

開発申請案件については、緑地・景観・生活環境の保全の見地から、庁内で横断的な検討を十分行うべきである。(都市調整課が十分に機能しなかったように思える。)同時に、開発指導課は、市の条例や計画を事業者の説明し、十分協議し、理解を求める必要がある。

この事案だけでなく、鎌倉市内では、緑地や景観を守りたい住民と開発事業者や地権者との間でもめ事が絶えない。根本的な改善策として、緑の基本計画や景観計画を担保できるよう、根拠条例等を見直す必要がある。

2 この開発に伴い壊された階段状市道は、近隣住民が日常利用する生活道路であった。しかし、市は、近隣住民や自治会に一切説明を行っていない。鎌倉市では、開発についての話し合いは民衆で行うことを慣行としているが、少なくとも、市有地の編入が伴う場合は、市が住民に直接説明し、意見を聴き、公共性を見地から編入同意の是非を公正に判断すべきである。



3 市有地（260-02 擁壁）の編入同意によって、接道要件を満たすに至った経緯は、再発防止の観点から重要な論点である。この事案の後にも、住民の強い反対にもかかわらず、この事案と同様に事業者の負担によって、材木座の豆腐川の一部を暗渠化し、その上に道路をつくらせ、接道できるようにした開発事例がある。（但し、議会は市道認定を拒否した。）

都市計画法第 32 条と第 33 条の同意についての法解釈、裁量の余地が無いとする市の法解釈は誰のものだったのか。後付けではなく、当時、市の担当者、市の幹部、もしくは顧問弁護士いずれのものであったのか。復命書がないとすれば、顧問弁護士側の記録、もしくは意見書（あるとすれば公文書か）の開示を求める事はできないのか。

以下の件も同様である。

一回目の許可取り消し裁決の後、「申請書を出し直したほうがより安全だが、申請書の補正でも合法である」との顧問弁護士の助言があったことが、外部調査対策委員会で初めて明らかにされた。当時の議会質疑では明らかにされていない。市側に復命書がない以上、顧問弁護士の記録の開示、もしくは顧問弁護士本人からの説明が必要である。

復命書などの記録、記録の保存と開示、即ち鎌倉市の行政情報の管理と公開のあり方は改善が必要である。顧問弁護士の助言は、意見書などの文書として残すべきである。

4 県の開発審査会による一回目の開発許可取り消し後、市が、補正による対応ではなく、事業者に申請書を出し直させた場合は、「建築物は稜線を越えてはならない」とする改正条文が適用され、地上 9 階建ての開発計画を 8 階建てより低く変更する義務が事業者に生じたはずである。また、市が軽微な変更で対応したことにより、開発事業等の手続で通常事業者に求められる近隣・周辺住民への説明のプロセスがいずれも省略された。

以上のことから、市は、開発事業者にとって不利な条例改正の適用、及び、住民への説明を回避し、補正や軽微な変更で対応したのではないかと疑念がわいてくる。

このような判断を下した担当者と最終決裁者に質すことにより、その理由を明らかにし、対処する必要がある。

平成 17 年 12 月に 1 度目の許可取り消しの裁決がなされた時点で、「より安全な申請書の出し直し」と「違法とまでは言えない補正対応」という二つの選択肢を顧問弁護士が示したのが事実だとすれば、市と事業者のどちらが後者を選んだのか。

事業者自らが選んだのか。事業者の代理人は、新聞社の取材に対し、補正による再申請は市の行政指導であったと答えていたが、100 条委員会に参考人招致された際には、前言を翻し、自らの選択であったと証言している。だとすれば、非は事業者にもあり、市への賠償請求や、県との訴訟は不当ではないか。何故、市は不当な賠償請求におびえ、不当な訴訟に事業者側の補助参加をするのか。

市が、事業者が賠償請求を臭わせたことに怯え、事業者に便宜をはかるために選んだのか。市の違法な開発許可という瑕疵を矮小化して見せようとしたためなのか、または全く別の市の事情によるものなのか。

内部・外部両調査対策委員会（及び、議会 100 条委員会）はその点を未だ十分解明していないように思われる。

5 平成19年1月の県の2度目の裁決後即、外部調査対策委員会を設置し、事務局は行革担当部署とし、論点を整理し、担当職員を始めとする関係者に直接喚問をする権限を与え、事実を解明する必要があったのではないだろうか。

平成19年1月、県の2度目の許可取り消し裁決があり、市が設置した内部調査委員会は市長、副市長、全部長で構成されている。開発許可手続において2度の法律違反を犯した当事者が、公正に、事実解明を行いうるのだろうかという疑問が残る。

内部調査対策委員会を先行させたことによって、平成19年10月15日に外部調査対策委員会が設置されるまでに約9ヶ月もの時間が経過した。このため、後付の説明（例えば、道路の定義や判例）、情報操作や隠蔽（例えば、関係者の口裏合わせ）、証拠隠滅（例えば、100回以上の出張記録即ち復命書・送受信メール・私的メモ類の不存在）、記憶が薄れると言った事実解明上の障害が生じた可能性を否定できない。

外部調査対策委員会の委員が、内部調査対策委員会の中間報告書に記載された情報をもとに、経営企画課職員との質疑を通して事実を解明しなければならない手法も極めて間接的で迂遠である。当時の担当職員との直接の質疑が望ましかったし、議会100条委員会の録音テープ、会議録（、最終報告書）なども調査資料として随時委員に公開されるべきであった。

外部調査対策委員会の事務局が経営企画部の経営企画課であることも疑問である。行政改革担当部署などが担当するのが妥当ではないだろうか。

内部調査対策委員会は平成19年1月に設けられたが、未だに最終報告に到っていない。徒に時間をかけているような印象を受ける。その間、当時の市の関係者は次々退職している。この事案以外でも、職員による文書偽造などの不祥事が長年に渡り見逃され、発覚しても個々の責任が問われていない。職員の仕事の質を高めるための研修システム、不正防止システム、監督システムが欠落しているのではないか。

安富委員長が言われたとおり、外部調査対策委員会は、内部調査対策委員会の中間報告書だけでなく最終報告書も、客観的視点で検討する必要がある、それまでは委員会の使命を達成することはできないものと考える。

意見陳述を希望します。

土地利用(調整)担当へ

おまわしください

平成21年3月16日

岡本二丁目マンション計画 外部調査委員会(印中)

安藤 久子

外部調査委員会からの調査結果、究明が発表されて
いない段階で、一般市民から改葬策を募る事は矛盾していると思
われます。

先ず委員会独自の見解を述べざるべきではないでしょうか。
この件に関して事情を完全には把握していない市民から、
様々な意見が出された場合、委員会としてそれ等にどう
対処されていくのでしょうか。

行政自体がまだ非を認めた訳でもなく、裁判に補助参加
しているような中で、改葬策は時期尚早とも思われます。

肝要なのは新たに開発申請が来た場合、どうなるかという事で
焦点である市道の変更是非も究明、検討され、行政に提言
されるべきで、その事によって、今後の同様の事態をも阻止でき
るのではないのでしょうか。

- ・緑地保全推進地区であった山林260-2を道路^にしてよいのか。
否。一業者の爲にするのは市長のスローガンに反する。(緑地保全)
- ・新道路は本当に公に利するのか
否。ひいては、一業者とマンション住民に利するのみである。

道路に始まって道路で終るこの問題が善処されるのを個人でなく
鎌倉市の為に願って止みません

鎌倉市役所

平成 21. 3. 16 受

第 25 号

多渡辺

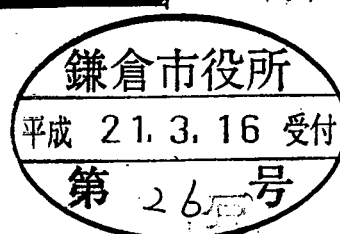
平成21年3月16日

岡本二丁目マンション計画外部調査対策委員会に対しての陳述内容：

最近、鎌倉市役所のホームページで知りました、そして、「いままでの議論の内容について」を読ませていただいて委員の皆様のご努力、関係者の皆様のご努力にただただ感謝の気持ちです。今までこの案件に関しては一度も自分の意見を開陳することなく関係者の話したこともない単なる鎌倉市民の一員でした。前述のホームページにおいてA4・12ページを読み通すエネルギーは特別の努力が必要でした。私は鎌倉に住んで35年、地域自治会長・福祉活動、鎌倉都市マスタープラン委員を市民委員・副委員長を勤め、大方委員長（東大教授）の指導のもと鎌倉都市マスタープランを創り上げました、そして鎌倉市民100人会議に関係した、唯それだけのマイナーな経験ですが、前述のホームページA4・12ページの読了の感想は「非常に異様な感じを受けた」といえます、その後、大船観音に登り、大船駅の屋上、モノレール駅より建設予定地と大船観音を望んだ。特に大船観音より建設予定地を含む景観は既に城壁を擁して聳える民家が3軒余建立されてその威容（異容）は大船駅、勿論通過する車窓からも大船観音同様に眺められる。これが存在するのは認可した鎌倉行政の法にそつた処置が正しいということの証左ではないのでしょうか、とすれば、私はこれらの家々も鎌倉市の建築基準に従い認可手続きが行なわれて存在が許されているはずであり真の問題は何か、ここで論じられているのは、私の経験的に使う表現ですが、全体の成果物（この場合は建築物）に対してボルト・ナットの類の議論ではないかというおもいが強く帰来します。それが陳述に期待されている事である第一義であるとすれば、私の意見は第二義的なものであるかも知れませんが、しかし、鎌倉のもつ本来の、鎌倉市民17万人の抱いている「環境保全」は私の指摘する鎌倉の第一義問題であると思います。あたかも近隣の人たちでマンションを眼の敵にしているとしか思えない意見、まして世界遺産を持ち出す議論は鎌倉の世界遺産と大船の地域のもつ意味と大船観音の建立の意義と趣旨について理解が不足しているとしか思えない。昭和4年からスタートして昭和9年に中止、未完成のまま20年以上放置され昭和35年に完成した。大船観音の完成の発願に「さきの大戦に殉ぜられた二百有余万の英霊をこの尊像の胎内にお迎えして大船観音尊像の完成を発願致した次第であります。」というように表現されています。

鎌倉市民17万人の受容できる公平度の説明・議論が全市的に出来る事が後世に悔いをものこさないさばきだと思います。A4・4・5枚の私の陳述を是非お聞きくださるようお願いいたします。

岡本正博



土地利用調整担当 行

「岡本＝丁目マンション計画に係る改善策について」

意見.

1. マンション建設は絶対に認めるべきではない。
2. 大船泊は鎌倉の玄関口である。
大船駅前の山にある大船観音にむき合い
12Fのマンションが建つとは非常に景観を損ねる。
3. 大船駅西口にはもっと緑を増やし、
環境を良くするべきだ。
4. 原状に戻すとは非常に困難と思われるので、
公園とし、玉縄桜を植えて欲しい。
市外から来た人にも魅力的に思える。

住所.

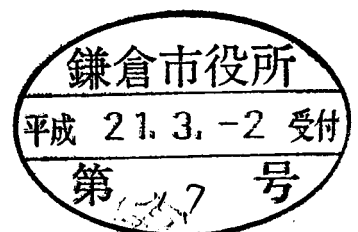
[REDACTED]

氏名.

[REDACTED]

電話.

[REDACTED]





岡本二丁目マンション計画に関する意見書

平成 21 年 3 月 16 日

鎌倉市政を考える市民の会
世話人代表 [REDACTED]

私たちは、これまで

「(中間報告書に関して) 岡本二丁目マンション計画について」の意見書(資料 1 平成 20 年 3 月 17 日)を提出した。主要な課題一つである編入同意について述べたものである。さらに平成 20 年 8 月 27 日「編入同意手続きを定めることの提言」(資料 2)を鎌倉市長に行った。今回、その延長で意見を述べる。

「260-2」の編入同意について

① 都計法第 32 条の同意・協議の判断について

市は編入同意について都計法第 32 条の判断を行い、その判断は正しかったとしている。しかし私たちが見る限りそもそも都計法第 32 条の同意判断をきちっとしていたのかが非常に疑問である。

市は編入同意を「都計法第 32 条の同意・協議について開発事業等における手続き及び基準等に関する条例第 27 条市長との協議(協定書の締結)と兼ねた取り扱いを行っている」としている。つまり市長との協定書の締結をもって包括的に編入同意を認めたという整理を行っているのだが、非常に苦しい言いようだ。実際、審査庁は「協定書を見ても(どこにそのことが書いてあるのか)不明解であり適正化が望まれる」としている。

手続きの記録を見る限り編入同意の判断に関しては、条例第 25 条(開発基準の適合審査)の中で公共施設管理者の下位代理者的な立場にある道水路管理課長の「編入することに同意する」という記述が唯一である。その条例第 25 条適合審査が終わると、手続きは条例 27 条(市長との協議)に移行し「協定書の締結」が行われる。実態は第 25 条審査合格の追認に近いものとなっているようだ。市は、市長との協議(協定書の締結)の段階では「裁量権がない」といっているが、これは、協定書の締結では実質的な編入同意判断はしていないということを意味することではないだろうか。

言ってみれば同意判断の場でないところで行われた道水路管理課長のフライングを協定書でロンダリングしているようなものだ。編入同意手続きがないからこそ適合審査の場を借りてやらざるを得ない道水路管理課長にはむしろ同情さえ覚える。

② 都計法第 33 条の同意について

鎌倉市は

都計法第 32 条の同意は、同法第 33 条の同意を包括し、また、都市計画法第 32 条の同意は、公共施設の適正管理の観点からの支障がない限り同意せざるを得ない。都計法第 32 条の同意と同法第 33 条の同意に齟齬(一方については同意し、他方については同意しない)が生じてはならない。

などという整理をしているが、これはおかしい。

都計法第 32 条の同意は、同法第 33 条の同意を包括できるとしているが、技術的判断は総合的な判断を包含できないとするのは社会的一般的な常識であろう。現状の手続きをいじらずに総合的な判断を取り込もうとすると条例 27 条(市長との協議)で行うのが座りがよさそうであるが、そうすると処分庁(市)が主張するように齟齬が生じかねない。

手続きの手順として、まず土地の所有者としての総合的な判断があり、次に管理者としての判断があるべきで、管理者としての判断は土地の所有者としての総合的な判断に従属するとすべきである。つまり土地の所有者の判断で NO となった場合は編入同意に関する手続きは終わりになり、管理者としての判断は求められることはない。という整理だ。従って土地の所有者と管理者が同じであっても齟齬が生じることはなくなる。

以上見たように

市の編入手続きの不備は明らかであり、不備を認めるところから出発すべきである。そして 市は早急に手続き条例等を改正し、編入同意手続きを確立すべきである。

新しい手続き条例の中での編入同意手続きに関して 編入同意判断の手順としては 以下の手順が妥当であると思われる。

- 1 土地所有者としての都計法第 33 条第 1 項第 14 号に基づく編入同意判断
- 2 条例第 25 条(開発基準の適合審査)
- 3 公共施設管理者としての都計法第 32 条第 1 項に基づく編入同意判断

「土地所有者」としての総合的な判断は何によるべきか。そこでは『公共の福祉の増進』が編入同意を認めた場合と。認めない場合の、どちらにより大きくあるかが判断されることになる。

では『公共の福祉の増進』がどちらにあるかの判断はどのようになされるのか、私たちは少なくとも次のようなことを盛り込むべきであると考えます。

近隣住民の意見聴取(公聴会の設置)

学識経験者の意見聴取(編入同意委員会の設置)

判断者の説明責任

情報の公開

岡本二丁目マンション計画に関する意見書

平成 20 年 3 月 17 日

鎌倉市の「260-2」の編入同意についての解釈および手続きは大いに問題があり改善すべきであると考えます。

《手続きの問題》

そもそも 鎌倉市が編入同意した とする手続きそのものに問題がある。

「鎌倉市が編入同意した」ことは 開発事業報告書及び適合審査報告書（鎌道水第 1142 号 平成 17 年 3 月 3 日）道水路管理課長から都市調整課課長宛の書類に見える。そこには、「平成 17 年 3 月 2 日付けにて依頼のありました開発事業の適合審査について、開発事業等における手続き及び基準等に関する条例 25 条に基づく審査が終了したので報告します。」として「①開発区域内鎌倉市道路部分については、区域内への編入を同意する。」とある。

それはおかしい。

第 25 条開発基準の適合審査とはどのようなものなのか。以下にみる。

（開発基準の適合審査）

第 25 条 市長は、前条の規定による申請があったときは、当該計画の内容が、次の各号に掲げる行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合しているかどうかを審査するものとする。

(1) 開発事業 第 30 条―第 56 条までに規定する基準

(2) 小規模開発事業 第 30 条―第 44 条並びに第 45 条第 1 項、第 2 項及び第 4 項に規定する基準

条例第 30 条から第 45 条までは開発事業等の基準であり条例第 46 条から第 56 条は公共施設の整備の基準等についての条項である。いずれも基準に関するものである。条例第 25 条は各課に自分達の掌握する部分についての基準に達しているかを問うものである。

編入同意は『開発基準』ではない。つまり道水路管理課長は条例第 25 条にないことを答えているのだ。都市調整課課長から問われてもいないことを答えているのだ。

（道水路課管理課長は都市調整課課長から平成 17 年 3 月 2 日付『第 25 条のうち貴課に関連する条項について審査を行い、別紙によりその結果を報告してください。』と要請する書類が出されているはずだが、今回の中間報告書には参考書類として何故か未添付。）

それを基に 3 月 7 日市長名で「開発事業に関する協定書」が結ばれている。その中に（公共施設管理者の編入同意）として 甲は別添「公共施設新旧対照図」のとおり、道路を乙が行う開発行為の事業区域に編入することを同意する。と、ある。

問われていないことに道水路管理課長が答え 最後には結果として市長がオーソライズしている。そのような手続きはおかしい。鎌倉市には編入同意についてのちゃんとした手続きがないのである。

審査庁は「協定書の図面の中で同意をしているとしているが、協定書を見ても不明解であり手続きの適正化がのぞまれる」と指摘しているが当然である。

《まず所有者としての同意判断があるべき》

編入同意について鎌倉市は

中間報告書（法第 33 条第 1 項第 14 号との関係）の中で

公共施設管理者の法第 32 条第 1 項の同意と 260-2 の所有者の法第 33 条第 1 項第 14 号の同意については、開発行為に関係がある公共施設の管理者とその用に供する土地所有者が同一である場合には、公共施設管理者はその用地の所有者として使用収益処分権限を有するものであるから法第 32 条第 1 項の同意があれば、あらためて法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しないと解する。

としているがとんでもない解釈である。そんなことをしているから、市民感覚とはかけ離れた編入同意を行ってしまっているのである。

何故鎌倉市は「あらためて法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しない」とするのであろうか。道水路管理課はヒアリングの中で 2 つの理由らしきものを挙げている。

- 1 法第 32 条第 1 項の同意は、法第 33 条第 1 項第 14 号の同意の趣旨を包含する。
- 2 国もそのような解釈をしているし、近隣市でもそのように処理されている。

しかし

- 1 は「法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は要しないと解する」の言い直しにすぎない。
- 2 の国や他も同様な解釈をしているというのは正しさを示す根拠にはならない。

市が所有し管理する土地を開発エリアに含めることが可であるか否かの「編入同意」は行政にとっても非常に大きな意思決定のはずである。もちろん事業者にとっては開発事業の根幹に関わるものだ。

開発すること建設することが良いことであるとする時代は終わっている。「編入同意」についてはさまざまな観点からその是非を吟味する必要がある。判断は単に技術的な観点だけでなく「土地所有者」としての総合的な判断が不可欠である。市の土地は市民の土地でもある。まちづくりとしての総合的な判断を欠いたまま「編入同意」がおこなわれて良い筈がない。

公共施設管理者の法第 32 条第 1 項の同意と土地所有者の法第 33 条第 1 項第 14 号の同意は切り離して判断されるべきである。しかも、土地所有者としての同意が先行して行われ、その後に公共施設管理者としての同意が行われるべきである。土地所有者としての同意が「NO」となった場合には、公共施設管理者としての同意は閉ざされる。したがって土地所有者としての判断と公共施設管理者としての判断の齟齬を心配するのは無用である。

では「土地所有者」としての総合的な判断は何によるべきか。そこでは『公共の福祉の増進』が編入同意を認めた場合と認めない場合のどちらにより大きくあるかが判断されることになる。そのようなきちっとした編入同意手続きを鎌倉市は早急に確立させるべきである。

いまみたように岡本二丁目マンション計画の編入同意に関する姿勢は大いに問題がある。審査庁は「鎌倉市が主張する公共施設の適正な管理上の理由により裁量の余地がないという判断については、公共施設管理者の同意と財産の管理者としての同意を混同するものである」と指摘しているが同感である。

平成 20 年 8 月 27 日

鎌倉市長 石渡 徳一様

鎌倉市政を考える市民の会
世話人代表 [REDACTED]

編入同意手続きを定めることの提言

市が所有し管理する土地を開発エリアに含めることが可であるか否かの「編入同意」は開発事業者にとっては事業の根幹に関わるものであるとともに、行政にとっても非常に大きな意思決定のはずです。
開発すること、建設することが無条件で良いことであるとする時代は終わっています。

市の土地は市民の土地でも財産でもあります。市民の土地・財産の変質につながる「編入同意」についてはさまざまな観点から、その是非を吟味する必要があります。

鎌倉市はこれまで編入同意の手続きを条例第 25 条で代用してきているようです。しかし条例第 25 条は技術基準に適合しているかの判断を求める条項で、その条項で開発区域への編入同意についての判断を行うのは無理があるのではと考えます。

都市計画法で編入同意は公共施設管理者としての法第 32 条第 1 項のものと土地所有者としての第 33 条第 1 項第 14 号の同意があります。鎌倉市の条例 25 条は法第 32 条第 1 項に対応したものです。土地所有者としての第 33 条第 1 項第 14 号の同意に対応した条項が欠如しているのです。

本来土地所有者としての同意があり、その前提の上に公共施設管理者としての同意が行われるべきです。そのような構成になっていないのです。

「土地所有者」としての総合的な判断は何によるべきか。そこでは『公共の福祉の増進』が編入同意を認めた場合と認めない場合のどちらにより大きくあるかが判断されることになります。

では『公共の福祉の増進』がどちらにあるかの判断はどのようになされるのか私たちは少なくとも次のようなことが検討されるべきだと考えます。

近隣住民の意見聴取（公聴会の設置）
学識経験者の意見聴取（編入同意委員会の設置）
判断者の説明責任
情報の公開

以上のことを踏まえ、市は早急に手続き条例等を改正し、編入同意手続きを確立すべきであると考えます。